جامعة الحاج لخضر- باتنـــــة
كليـــــة الحقـــوق
قسم العلوم القانونية

النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائــر

مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية

تخصص :القانون العقـــــاري

إعـداد الطالب :
عربي باي يزيد

إشــــراف :
الأستاذ الدكتور: رزيق عمار

لجنة المناقشـــة

- الدكتورة: مزياني فريدة جـامعـــة باتنــــــــة رئيســـــا
- الدكتور: رزيق عمـــــار جـامعـــة باتنــــــــة مشرفـــــا
- الدكتور: بنيني أحمـد جـامعـــة باتنــــــــة عضـــوا
- الدكتور: دلول الطاهر جـامعـــة تبســــــــة عضـــوا

السنة الجامعيـــــة :2010/2009

الشكـــــر

أتوجه بجزيل الشكر و التقدير لأستاذي الفاضل المشرف على هذا البحث ، الدكتور "رزيق عمار" الذي أفادني بتوجيهاته و مساعدته على إعداد و إتمام هذا العمـــــل.

كما أوجه خالص شكري لكل من ساعدني من قريب أو بعيد في إنجــاز هذا البحـــث.

الإهــداء

أهدي ثمرة جهدي هذه إلى الوالدين الكريمين، و إلى كل من رافقني طيلة مدة البحث .

مقدمة

يعتبر السكن من ضمن أهم الإنشغالاتالأساسية للدولة الجزائرية الذي تكفلت به منذ طوال الزمن ، ومازالت توليه اهتماما خاصا باعتباره المسألة الجوهرية لعملية التنمية الاجتماعية والاقتصادية للبلاد .

ولأهميته هاته كرست الدولة كل جهودها للنهوض به عن طريق التدخل الواسع لعمليات البناء ، وإصدار تشريعات متفاوتة على تنظيمه.

ويعد التشريع رقم 07/86 الصادر في 1986/03/04[1] أول نص قانوني يجسد نظام الإسكان وفق إستراتيجية جديدة أطلق عليها بمصطلح الترقية العقارية التي أعطت في مطلع هذا القانون تصور آخر للسكن وللسياسة العمرانية بصفة عامة ، أين أخذ الوضع يتغير في سياسة الإسكان تدريجيا وأصبح التحكم في العقار وتسييره منظـــم عما كانعليه ، وأخذت السوق العقارية تعرف إنتعاشا في المعاملات السكنية ، ولكن سرعان ما تبين محدودية مجال تطبيق هذا القانون خاصة بدخول الدولة إقتصاد السوق الحر في المعاملات مما نتج عنه عرقلة نشاط الترقية العقارية الأمر الذي تطلب إقرار نظام جديد لها بآليات ووسائل تمكن من مواكبة التوجه الإقتصادي المنتهج من أجل التكييف المثالي للساحة العقارية في مجال البناء والسكن ، وتجلى هذا في صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93بتاريخ1993/03/01[2] الذي أعطى للترقية العقارية مفهوما آخر يتناسب مع الإصلاحات التنموية في المجال العقاري ، وتشجيع الإستثمار بتقنيات تتماشى مع التغيرات التشريعية والإقتصادية الحديثة.

([1])- القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية ، الجريدة الرسمية عدد10.

([2])-المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، الجريدة الرسمية عدد14.

ويعتبر هذا المرسوم تقدما واضحا في ميدان الترقية العقارية ، إذ أصبحت بموجبه نشاطا تجاريا لم يعد يقتصر على المساكن فحسب بل يشمل أيضا الأملاك والمحلات ذات الإستعمال الحرفي والصناعي والتجاري سواء من حيث إنجازها أو تجديدها ، إضافة إلى توسيع مجال تدخلها لتشمل عمليتي البيع والإيجار على السواء . كما أعتبر المتعامل في الترقية العقارية تاجرا ونظمت علاقته بالمستفيد سواء في معاملات البيع أو بمقتضى عقد الإيجار المبرم بينهما .

وأصبحت عمليات تمويل الترقية العقارية واسعة بتوسع تدخل المؤسسات الممولة وكذا استحداث الهيئات المدعمة لها.

والشيء الهام الذي جاء به هذا المرسوم هو فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين كل من القطاع العام والقطاع الخاص ، كما أنه كان السبب المباشر لصدور عدة نصوص تشريعية وتنظيمية خاصة بالمعاملات العقارية التي تتم في إطار الترقية العقارية.

و لهذا فإن محل البحث منصب على الإشكالية التالية:

ما مدى تنظيم الترقية العقارية بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بها ؟

ولمعالجة هذه الإشكالية فإننا نقف أمام تساؤلات كثيرة تستوجب هي الأخرى الإجابة عنها والمتمثلة في:

- ماهية الترقية العقارية ؟ كيف ظهرت ؟ وماهي التطورات التي عرفتها في مراحل تنظيمها ؟
- ما الطبيعة القانونية للترقية العقارية ؟ هل هناك قانون خاص تحظى به؟
- كيف تباشر عمليات الترقية العقارية ؟ أي هل هناك تدعيم لعملياتها ؟
- من يكون المتعامل القائم بعمليات الترقية العقارية ؟ ماهي مهامه بالضبط ؟

- هل يباشر المتعامل في مجال الترقية العقارية مهامه لوحده ؟ أم يستند في ذلك على أشخاص تقف معه في هذا المجال ؟
- ماهي المعاملات التي تتم في إطار الترقية العقارية ؟
- ماهي الضمانات التي يمكن إعطائها في إطار هذه المعاملات ؟

كل هذه التساؤلات ستكون محل دراسة هذا الموضوع ، وسأجيب عنها بقدر المستطاع إنشاء الله ولو تم التركيز على البعض منها دون الآخر ، آملين أن يفي النقص المتدارك منها حقه ببحوث تكون أكثر دقة وتخصصا في المستقبل.

وإنطلاقا من ذلك ، فإن دراستي لهذا الموضوع تهدف في حقيقة الأمر إلى :

- إعطاء مفهوم للترقية العقارية لتجنب الغموض الذي يشوبها ، وكيفية تنظيمها من خلال مراحل تطورها ، وكذا الوقوف على الطبيعة القانونية لها في ظل التوجهات الإجتماعية والإقتصادية المعاصرة.
- التعرف على الشخص القائم بها (المتعامل العقاري) من حيث التطرق إلى المهام التي يتميز بها عن باقي الأشخاص المتدخلة في الترقية العقارية .
- إبراز المعاملات القانونية التي تتم في إطار الترقية العقارية وما تحمله من خصوصيات منفردة عن باقي المعاملات العقارية الأخرى .
- إعطاء نظرة شاملة عن تنظيم الترقية العقارية في الجزائر وعن الإستثمار في إطار هذا المجال .

أما عن إختيارنا لهذا الموضوع فقد كان نتيجة الدوافع التالية :

- بحكم اختصاصي في القانون العقاري وانتماء هذا الموضوع له .
- قلة البحث القانوني في هذا الموضوع بحيث أن هناك تباين واضح في ندرة الدراسة لهذا المجال في الجزائر.

- محدودية الثقافة القانونية في هذا الموضوع لدى العديد من أعوان الإدارة المتخصصين في هذا المجال.
- محاولة إثراء المكتبة القانونية في الجزائر بدراسة تخص هذا الجانب لما يعانيه من نقص ملحوظ في البحث ليكون كمرجع لطلاب وباحثي القانون في الاختصاص .

كما أن دراستي لهذا الموضوع ستكون على ضوء المرسوم التشريعي رقم 03/93 باعتباره الساري المفعول مع الرجوع إلى القانون رقم 07/86 باعتباره المصدر المادي والتنظيمي الأول لهذا الموضوع .

للإشارة حول دراسة هذا الموضوع فقد واجهتني عدة صعوبات في البحث بحيث لم يتسنى لي الحصول على مراجع وطنية متخصصة في هذا المجال نتيجة حداثته وعدم تلقيه الدراسة الواسعة بعد ، وكذا إمتناع الإدارة والمؤسسات التي لها علاقة بهذا الموضوع بتقديم يد المساعدة في الحصول على الوثائق والمصادر الخاصة بحجة عدم توفرها.

وتم الاعتماد في دراسة هذا الموضوع على المنهج الوصفي التحليلي أساسا باعتباره المنهج الأصلح لمثل هذا الموضوع و كذلك تم الاعتماد على المنهج الاستـــقرائي والتاريخي في بعض الجوانب من الموضوع.

فالمنهج الوصفي التحليلي يظهر في الفصل الأول عند تناول تنظيم التـــرقـــية العقارية خاصةفي مفهومها وأنواع المتعامل المتعلق بها وفي تمويل عملياتها .

و كذلك يظهر هذا المنهج في الفصل الثاني و بالضبط في الأطراف المتدخلة في الترقية وكذا وصف تقنيات البيع و الإيجار .

أما المنهج الاستقرائي فيظهر في تحديد الطبيعة القانونية للترقية العقارية .

و أخيرا المنهج التاريخي الذي يظهر في مراحل تنظيمها.

ولمعالجة هذا الموضوع تم الاعتماد على خطة تتكون من فصلين ، يتناول الأول الإطار التنظيمي للترقية العقارية ، ويشمل هذا الفصل على ثلاث مباحث ، يتناول الأول ماهية الترقية العقارية ، والثاني نظام المتعامل في الترقية العقارية ، والثالث تمويل عمليات الترقية العقارية ، أما الفصل الثاني فيتناول الإستثمار في إطار الترقية العقارية ، ويشمل على ثلاث مباحث ، يتناول الأول أطراف العلاقة في الترقية العقارية والثاني يتناول المعاملات القانونية في الترقية العقارية ، والمبحث الثالث والأخير يتضمن الضمانات التعاقدية والقانونية في الترقية العقارية.

الفصل الأول

الإطار التنظيمي للترقية العقارية

تعد الترقية العقارية من أبرز المواضيع المطروحة على الساحة العقارية في ظل تفاقم أزمة السكن وكيفية معالجة هذه الأزمة التي تزداد حدتها تدريجيا خاصة بإنتهاج الجزائر أسلوب جديد في السياسة العقارية بتفتحها على مبدأ نظام السوق الحر الأمر الذي تطلب إعادة هيكلة الساحة العقارية وفتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين القطاع العام والقطاع الخاص وتوسيع مجال تدخلها مواكبة مع التطورات التي تعرفها السوق العقارية الحالية وهذا في وجود الأشخاص المختصين في هذا النوع من الميدان العقاري وكذا توسيع عمليات التمويل في قطاع الإسكان تشجيعا لإنجاح السياسة العقارية المنتهجة مع مفهوم الترقية العقارية ، وسأتناول ذلك في المباحث التالية :

المبحث الأول : ماهية الترقية العقاريـــــــــــــــة .

المبحث الثاني : نظام المتعامل في الترقية العقارية.

المبحث الثالث : تمويل عمليات الترقية العقاريـــــة.

المبحث الأول

ماهية الترقية العقارية

أدت الحاجة الاجتماعية الملحة للسكن إلى تدخل الدولة بكافة الطرق والوسائل للقضاء على هذه الأزمة من خلال وضع برامج تخطيطية لتنفيذ سياسة محكمة في تنظيم قطاع الإسكان وتجسد هذا المفهوم في مصطلح الترقية العقارية التي أصبحت ذات مدلول واسع تنسيقا مع السياسة المنتهجة في الميدان العقاري الحديث ، كما أخذت في ظل السوق العقارية الحالية الطابع الخاص بها ، لذا سأوضح ذلك في هذا المبحث الذي أتناول من خلاله مفهوم الترقية العقارية في المطلب الأول ، أما في المطلب الثاني سأتطرق إلى الطبيعة القانونية لها .

المطلب الأول

مفهوم الترقية العقارية

إن مفهوم الترقية العقارية يتجلى أساسا في تعريفها لكن قبل التطرق إلى ذلك يجدر بي الإشارة إلى مراحل تنظيمها وتطورها وصولا إلى المعنى والمفهوم الذي إستقرت عليه لهذا سأتناول في الفرع الأول من هذا المطلب مراحل تنظيم الترقية العقاريـــة في الجزائر ، ثم أنتقل بعدها إلى تعريفها في الفرع الثاني .

الفرع الأول

مراحل تنظيم الترقية العقارية في الجزائر

لقد مرت الترقية العقارية في الجزائر بعدة مراحل تطورت من خلالها تدريجيا إلى أن أخذت تنظيمها الحالي ، ويمكن أن نحصر هذا التنظيم في ثلاث مراحل أساسية هي :

- **المرحلة الأولى :** من الإستقلال إلى غاية صدور القانون رقم 07/86 السابق الذكر.
- **المرحلة الثانية :** من سنوات الثمانينات إلى سنوات التسعين.
- **المرحلة الثالثة :** من سنوات التسعينات إلى يومنا هـــــذا.

لذا سأحاول إبراز تنظيم عمليات الترقية العقارية وتطورها وفقا لكل مرحلة من المراحل الثلاثة المذكورة.

المرحلة الأولى : تبدأ هذه المرحلة من الاستقلال إلى غاية صدور قانون الترقية العقارية رقم 07/86 ، في هذه المرحلة كانت الدولة الجزائرية وحدها المسؤولة عن إنجاز السكنات في ظل النظام الإشتراكي المنتهج ، ولم يكن أنذاك ما يعرف بالترقية العقارية إلا ما جاء تلميحا عنها وهذا بصدور الأمر رقم : 92/76المتعلق بتنظيم التعاون العقاري الذي نظم عمليات البناء عن طريق تعاونيات عقارية لهدف الوصول إلى ترقية السكن العائلي(1).

ثم تلاه بعد ذلك صدور قانون رقم 01/81المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ، ويعد هذا القانون أول إشارة مهمة للترقية العقارية في الجزائر الذي تم بموجبه تنظيم الأملاك العقارية القابلة للتنازل وتحديد أيضا الأشخاص المستفيدين من هذا التنازل(2) وهدف المشرع من قانون01/81 هو تمكين كل مواطن جزائري من إمتلاك سكن لائق(3).

---

(1)- أنظر المادة 2 من الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري ، الجريدة الرسمية عدد12 الموافق لـ9 فبراير سنة 1977.
(2)- أنظر المواد 3و 5 من القانون رقم 01/81المؤرخ في 7 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية ، الجريدة الرسمية عدد 6.
(3)- عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر ، 2002 ، ص279.

ولم تكن الترقية العقارية في هذه الفترة منظمة بدليل أن كل النصوص التي صدرت في هذه الفترة أعطت للدولة وحدها حق القيام بعملية البناء والتشييد وهذا من أجل تلبية الطلب المتزايد على السكن [1].

وكانت الدولة حينها تتدخل في هذه العمليات عن طريق المؤسسات العمومية المتمثلة في دواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري ، ومؤسسات ترقية السكن العائلي وإن كانت هاته المؤسسات قد لعبت دورا كبير في ميدان الترقية العقارية إلا أن أزمة السكن كانت متفاقمة بشكل كبير مما أدى بالمشرع الجزائري أن يتدخل للقضاء على هذه الأزمة وتجلى هذا بإصدار قانون07/86 بتاريخ04مارس1986 المتعلق بالترقية العقارية.

المرحلة الثانية : تبدأ هذه المرحلة من صدور القانون رقم07/86إلى غاية إصدار المرسوم التشريعي رقم 03/93المتعلق بالنشاط العقاري ، وتعتبر هذه الفترة مرحلة انفتاح على الترقية العقارية خاصة بصدور القانون رقم 07/86 التي ينظمها حيث كان يهدف إلى تطوير الأملاك العقارية وتمويل البرامج السكنية[2]وقد إقتصرت عمليات الترقية العقارية في ظل هذا القانون على بناء المحلات ذات الطابع السكني على حساب المحلات ذات الطابع المهني والتجاري وهذا تماشيا مع سياسة النهوض بقطاع السكن[3]وأعطيت الأولوية في الترقية العقارية للبناء من أجل البيع عملا بسياسة فسح المجال لكل جزائري لكي يصبح مالكا لمسكنه وهذا على حساب الإيجار الذي لا يكون إلا كإستثناء لقاعدة وجوب بيع كل ما تم تشييده[4] كما كانت عمليات الترقية العقارية في ظل القانون 07/86 أعمال مدنية محضة مما ترتب عنه منع الأشخاص المعنوية ذات الطابع التجاري من اقتحام سوق هذه العمليات المنظمة وفق أحكام القانون المدني[5]

---

(1)-عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المرجع السابق ، ص267.
(2)-أنظر المادة 22 من القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية ، السابق الذكر.
(3)- أنظر المادة 2 من نفس القانون .
(4)- سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة ،الجزائر ،2002، ص ص 125- 126 .
(5)- أنظر المواد 13 و 14 من القانون رقم 86 /07 ،السابق الذكر.

وتماشيا مع التوجه الاقتصادي الجديد الذي عرفته الجزائر بعد صدور دستور 1989 الذي تفتح على سياسة تحرير المعاملات العقارية أصبح قانون 07/86 لا يتلاءم مع هذه التغيرات الاقتصادية والتشريعية مما استحال معه استمرارية تطبيقه في الميدان العقاري لذا تم إلغاؤه بعدما أن ثبت ضعف نجاحه وهذا بموجب المرسوم التشريعي رقم03/93المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري.

المرحلة الثالثة: تبدأ هذه المرحلة من التسعينات وبالضبط بتاريخ : 1993/03/01 وهو تاريخ صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري إلى غاية يومنا هذا ، أين أخذت الترقية العقاريةمسار جديد في تنظيمها من حيث مجال تدخلها والطابع القانوني الخاضعة له[1].

كما أن مفهومها لم يعد ينحصر فقط في إنجاز وتشييد العمارات ذات الإستعمال السكني ، وبيعها بل أصبح يشمل البيع والإيجار على السواء وتتكفل بإنجاز المحلات المعدة لغير السكن أي المحلات ذات الطابع التجاري أو الحرفي أو الصناعي[2].

ولم تعد الترقية العقارية مقتصرة على إنجاز المباني الجديدة فقط و إنما أصبحت تشمل أيضا ترميم البناءات و تجديدها[3].

وتم تحرير مبادرة المقاول وهذا بإلغاء نظام دفتر الشروط المعد من قبل الجماعات المحلية وأصبح مجال الترقية العقارية قائم على أساس المنافسة الحرة بين كل من القطاع العام والقطاع الخاص[4].

([1])- أنظر المواد من 2 إلى 7 من المرسوم التشريعي رقم 93 /03 السابق الذكر.

([2])- عمر حمدي باشا ، ليلى زروقي ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص ص 268-269 .

([3])- M’hamed SAHRAOUI, profession promoteur immobilier, alger,edition de la SOPIREF, 2008, p15.

([4])- سماعين شامة ، المرجع السابق ، ص ص 127-128.

إضافةإلى تنظيم تقنيات بيع خاصة في ظل التوجه الجديد للترقية العقارية كالبيع بناء على التصاميم الذي هوعبارة عن بيع بناء قبل إتمام الإنجاز[1]، إضافة إلى تقنية البيعبالإيجار المنظم في ظل المرسوم التنفيذي رقم 105/01والذي صدر تطبيقا للمادة 7 من المرسوم التشريعي رقم 03/93[2] ، كما اصبح يغلب على عمليات الترقية العقارية الطابع التجاري بحكم القانون وبالتالي أصبح تطبيق أعمالها يخضع إلى إجراءات وأحكام القانون التجاري.

وأشير إلى أن تنظيم الترقية العقارية في الجزائر عبر هذه المراحل الثلاثة المذكورة ماهي إلا نتيجة حتمية للتغيير في المنظومة الاقتصادية والسياسية للبلاد.

الفرع الثاني

تعريف الترقية العقارية

لقد عرفت المادة 2 من قانون 07/86 الترقية العقارية على أنها "بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا وتشتمل بصفة ثانوية على محالات ذات طابع مهني وتجاري تقام على ارض خاصة أو مقتناة عارية أو مهيأة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد".

وأول ما يلاحظ على هذه المادة أن الترقية العقارية كان هدفها الأساسي هو بناء المساكن في ظل هذا القانون الذي أعطى لها تعريفا ضيقا لم يعد يتماشى مع نظام السوق العقارية الحالية.

([1])- أنظر المادة 9 من المرسوم التشريعي رقم03/93 السابق الذكر.
([2])- عمر حمدي باشا ، ليلى زروقي ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص 269 .

وبالرجوع إلى المرسوم التشريعي رقم 03/93[1]نجد أن المشرع الجزائري حاول من خلال المادة 2 من هذا المرسوم وضع تعريف للترقية العقارية والتي نصت على أنه : "يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة ...." .

ولكن ما يلاحظ على هذه المادة من حيث الصياغة أنها تختلف بين النص العربي والنص الفرنسي ، ففي النص العربي نجده يتكلم عن النشاط العقاري ، أما في النص الفرنسي فإنه يتكلم عن الترقية العقارية Activité de la Promotion Immobilière رغم ما يوجد بين المصطلحين من إختلاف جوهري بينهما " فالنشاط العقاري هو كل المعاملات والتصرفات القانونية الواردة على العقار، أو المتعلقة به مثل بيع العقار وتأجيره .وإعداد نظام الملكية المشتركة ، وإدارة الشيوع العقاري وقسمته....[2] .

أما الترقية العقارية فما هي إلا جزء من النشاط العقاري ولا تشكل إلا مظهرا من مظاهر هذا النشاط.

وبالرجوع إلى بقية نص المادة الثانية من هذا المرسوم وموقعها في الفصل المتعلق بالترقية العقارية نجد أن النص الفرنسي هو الأرجح والمعبر عن إرادة المشرع ، فالمقصود إذن هو نشاط الترقية العقارية وليس النشاط العقاري.

وبهذا يصبح نص المادة 2 من المرسوم التشريعي 03/93 السابق ذكره كمايلي : " يشتمل نشاط الترقية العقارية على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة ...."

لكن تعريف الترقية العقارية طبقا لهذه المادة يثير عدة تساؤلات منها :

([1])- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، السابق الذكر.
([2])- فتحي ويس ، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز،مذكرة لنيل الماجستير في القانون العقاري، جامعة البليدة ، 1999 ، ص23.

- هل مجموع الأعمال المذكورة في المادة 2 التي يشتمل عليها نشاط الترقية العقارية يقصد بها كل الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو للإيجار أو تلبية حاجات خاصة.

ومن ثم تصبح أي عملية بمجرد مساهمتها في إنجاز أو تجديد للأملاك العقارية بمثابة ترقية عقارية كما هو الحال في أعمال المقاولة ، وهذا ما لايمكن تصوره بحيث تبقى هذه الأخيرة خاضعة للأحكام الخاصة بها .

- أم أن الأساس في الترقية العقارية هو الإنجاز أو التجديد للأملاك العقارية والتي تخصص للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة ، وهو الأرجح ما قصده المشرع وهذا ما يجب أن يكون عليه تفسير هذه المادة طبقا للتعريف الفقهي الذي يعرف الترقية العقارية على أنها :" نشاط يتعلق بإنجاز عمليات البناء من طرف المحترفين وفق نماذج وتقنيات متخصصة لتوجه إلى متلقي الملكية " [1].

ويستخلص من ذلك أن الترقية العقارية تتوقف على شرط الإنجاز أو التجديد للمباني الموجهة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة ، في وجود أشخاص مختصين في هذا المجال .

وبناءا على هذا يمكن إعطاء تعريف للترقية العقارية على أنها : " عملية إنجاز أو تجديد للبناءات من قبل المحترفين المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة بحيث تمتد هذه البناءات على نطاق واسع لتشمل المحلات التجارية أو الصناعية أو الحرفية".

وللإشارة على ما سبق تحليله من تعريف الترقية العقارية أن المشرع الجزائري لم يعطي في ظل قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية تعريف شامل للترقية العقارية وهذا

([1])- Philippe JESTAZ, Philippe MALINVEAUD, Droit de la promotion Immobilière, Paris, DALLOZ, 1988, P175.

بحصر معناها في بناء المساكن فقط وتخصيصها للبيع ، كذلك في المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري فالمشرع جاء بتعريف غامض للترقية العقارية بموجب المادة 2 منه بين النص العربي والفرنسي المقابل له ، وإن خطى خطوة إيجابية في توسيع مفهومها لتشمل حتى المحلات المعدة لغير السكن ليساير بذلك مختلف القوانين الغربية المنظمة لعمليات الترقية العقارية.

المطلب الثاني

الطبيعة القانونية للترقية العقارية

لقد عرفت الترقية في الجزائر عبر مراحل تطورها نظاميين مختلفين بحيث إكتست في المراحل الأولى من تنظيمها الطابع المدني وهذا في ظل القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية فكانت جميع عمليات البناء المنجزة في إطار الترقية العقارية تخضع آنذاك إلى أحكام القانون المدني وبإنتهاج الجزائر بعد إصدار دستور 1989 نهجا سياسيا جديدا ترافق معه إصلاحـــات في المنظومة العقارية فأصبح القانـــون رقم 07/86 لم يعد يواكب هذه الإصلاحات فتم إلغاؤه بموجب المرسوم التشـــريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري[1]وبإلغائه ألغيت الصفة المدنية على عمليات الترقية العقارية وحلت محلها الصفة التجارية لتكون الطابع القانوني الجديد لها مما ترتب عليه إخضاع عملياتها إلى أحكام القانون التجاري.

وسأتطرق إلى دراسة هذين النظامين التي مرت عليهما عمليات الترقية العقارية في هذا المطلب الذي خصصت له فرعين بحيث أتناول في الفرع الأول الطابع المدني للترقية العقارية وفي الفرع الثاني أتناول الطابع التجاري لها.

الفرع الأول

الطابع المدني للترقية العقارية

أعطى المشرع الجزائري في ظل القانون 07/86المتعلق بالترقية العقارية الصفة المدنية لكل عمليات البناء المنجزة في إطار الترقية ، حيث كان إنجاز هذه العمليات يمنع على الأشخاص الموصوفون بأنهم تجار[2] وهذا نتيجة السياسة المتبعة آنذاكوالتي

([1])- أنظر المادة 30 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 ، السابق الذكر.
([2])- أنظر المادة 13 من القانون رقم07/86، السابق الذكر.

كانت تستهدف أساسا البناء من أجل القضاء على أزمة السكن وليس البناء من أجل المضاربة أو الربح لرفع من ميزانية الدولة عن طريق الجبايات والضرائب، فكانت عملية إنجاز العقارات تلعب دور كبيرا في المجال الإجتماعي نتيجة الحاجة الملحة للسكن ، ولهذا تم تنظيمها وفق أحكام القانون المدني[1] واكتست الترقية العقارية الطابع المدني لكل العمليات المنجزة في إطارها ومن ثمة تكون الهيئات العمومية التي تمارس الترقية العقارية وكذا المؤسسات والمقاولات تخضع بدورها إلى قواعد القانون المدني ، "والطابع المدني لا يكون عقبة في وضع أملاك هيئات الترقية في حالة تصفية أو تسوية قضائية"[2] ، كما نجد أيضا المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري أضفى الصفة المدنية على أعمال الترقية العقارية ، وهذا بخصوص الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة لتلبية الحاجات الخاصة بالمتعاملين العقاريين أو حاجات المشاركين في ذلك [3] ويقصد بالمشاركين هنا هم الأشخاص المتدخلين في عمليات الترقية العقارية غير المتعاملين العقاريين واللذين تتسم أعمالهم بالطابع المدني خاصة عند تدخلهم في إنجاز وترميم البناءات من أجل الإحتفاظ بها لأنفسهم كما هو الحال للمتعامل العقاري الذي يبني لصالحه الخاص دون التوجه بها للبيع أو الإيجار للغير.

الفرع الثاني

الطابع التجاري للترقية العقارية

تبنى المشرع الجزائري في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري إطار قانوني جديد للترقية العقارية وهذا بإضفاء الصفة التجارية على الأعمال

(1)– أنظر المادة 14 من القانون رقم 07/86 ،السابق الذكر.

(2) – Roger SAINTALARY, Droit de la Construction, Presses universitaires de France, 1977 , PP 311-312.

(3)– أنظر المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 03/93المتعلق بالنشاط العقاري ، السابق الذكر.

المتعلقة بها [1]، كما أصبح يعد كل شخص طبيعي كان أو معنوي القائم بعمليات الترقية العقارية تاجرا[2]، وهذا بحكم النشاطات التجارية التي يقوم بها والمتمثلة في أعمال الترقية العقارية كما ينص هذا المرسوم على أن ممارسة نشاطات الترقية العقارية يخول لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بأعمال تجارية[3]، وهــذا ما يستشف على أن نشاطات الترقية العقارية أصبحت من قبيل الأعمال التجارية وبالتالي تخضع في تطبيقها إلى أحكام القانون التجاري.

وبالرجوع إلى المادة 3 من المرسوم 03/93 نجد أنها تنص على أنه :" .... ويعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا"، فمن خلال هذه المادة يرتئ لنا أن المتعامل يكتسي الصفة التجارية بحكم إرتباطه بالترقية العقارية التي تعد عملا تجاريا وهنا يتبين لنا أن المشرع قد تبنى النظرية الموضوعية التي تجعل من العمل التجاري هو أساس تطبيق القانون التجاري دون النظر إلى الشخص القائم به [4]وما يجعلنا أيضا ننسب إلى المشرع تبنيه النظرية الموضوعية هو صريح العبارة بنص المادة 4 من المرسوم 93 /03 [5] .

والجدير بالذكر أن المشرع الجزائري بتبنيه الطبيعة التجارية للترقية العقارية فكأنه يكيف ذلك على أساس شراء قطع أرضية ثم إعادة بيعها في شكل مباني ، معناه هناك مضاربة مما يستدعي خضوع العملية إلى الأحكام التجارية بحكم طابعها التجاري[6].

([1])– أنظر المادة 4 السابقة الذكر من المرسوم رقم 03/93،.

([2])– أنظر المادة 3 من نفس المرسوم .

([3]) – أنظر المادة 6 من نفس المرسوم.

([4])– راجع أحمد محرز ، القانون التجاري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1980 ، ص15.

([5])– تنص المادة 4 من المرسوم 03/93على أنه : " فضلا عن الأحكام التي نصت عليها في هذا المجال المادة 2 من الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون التجاري المذكور أعلاه ، تعد أعمالا تجارية بحكم غرضها الأعمال الآتية :

- كل نشاطات الإقتناء والتهيئة لأوعية عقارية قصد بيعها أو تأجيرها .
- كل نشاطات التوسطية في الميدان العقاري ، لاسيما بيع الأملاك العقارية أو تأجيرها .
- كل نشاطات الإدارة والتسيير العقاري لحساب الغير.

([6]) – Chaabane BEN AKZOUH, La promotion Immobilière privée , Revue Algérienne des sciences juridiques , économiques et politiques, Revue publiée par l’institut des droits et des séances administratives,BEN AKNOUN, N2,1989 , P 44.

كما أن إضفاء هذه الصفة التجارية على نشاطات الترقية العقارية تعد وسيلة لمراقبة أعمال الأشخاص القائمين بها[1]،وهذا لوجود سجل تجاري ودفاتر تجارية التي تضمن بيان المركز المالي للتجار وما عليهم من الديون المترتبة عن مزاولتهم للأعمال التجارية [2] ، حيث تتم مراقبة أعمال الترقية العقارية عن طريق هذه الدفاتر التي يلتزم الأشخاص القائمين بها بإمساكها باعتبارهم يزاولون نشاطا تجاريا [3]وبما أن الأعمال التجارية تخضع إلى أحكام الإفلاس والتسوية القضائية وكيفية مزاولة النشاط والشروط الواجب توفرها في مباشرة واحتراف النشاط [4]، فإن عملية الترقية العقارية بصفتها عملا عملا تجاريا هي الآخر فإنها تخضع بدورها إلى هذه الشروط والأحكام نفسها.

([1])- Philippe JESTAZ, Philippe MALINVEAUD, OP. CIT., P45.

([2])–المادة 9 من الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم .

([3])– راجع أحمد محرز ، المرجع السابق ، ص 134 .

([4]) – نفس المرجع ، ص 116 وما يليها.

المبحث الثاني

نظام المتعامل في الترقية العقارية

يعتبر المتعامل العقاري الجهاز الأساسي في عملية الترقية العقارية من إنجاز المباني وإبرام العقود المتعلقة بالبيع والإيجار وقد يكون هذا المتعامل من القطاع العام كالجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية أو نجده من القطاع الخاص وهم الأشخاص الطبيعيون أو المعنويين الخاضعون للقانون الخاص[1] وكل من القطاعين له أهمية كبيرة في ميدان الترقية العقارية من حيث إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار[*]مما يتطلب توضيحه أكثر من خلال تبيان مفهومه وأنواعه في التشريع الجزائري ، لذا سأتطرق في المطلب الأول من هذا المبحث إلى مفهوم المتعامل في الترقية العقارية أما في المطلب الثاني سأدرس أنواعه .

المطلب الأول

مفهوم المتعامل العقاري

إن ممارسة الترقية العقارية تتطلب وجود أشخاص محترفين في مجال البناء للقيام بالمهام التي تميزهم عن غيرهم من المتدخلين في هذا الميدان ويطلق على هؤلاء المحترفين مصطلح المتعامل العقاري الذي سأحاول من خلال هذا المطلب دراسته في فرعين ، أتناول في الفرع الأول تعريفه وفي الفرع الثاني المهام التي يقوم بها وهذا لتحديد معناه بشكل واضح .

---

(1)– أنظر المادة 6 من القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية ، السابق الذكر.

(*)–أنظر المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 السابق الذكر التي تعتبر المتعامل العقاري كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاط الترقية العقارية الممثل في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية.

الفرع الأول

تعريف المتعامل في الترقية العقارية

حرص المشرع الجزائري على إعطاء تعريف للمتعامل العقاري من خلال المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري بعدما أن أشار إليه في القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية كما لقي هذا المتعامل تعريفات شتى من فقهاء القانون، لذاسنتعرف على مدلول هذا المصطلح من قبل أصحاب الفقه أولا، ثم إلى تعريفه من قبل المشرع الجزائري .

أولا: التعريف الفقهي للمتعامل العقاري

لقي المتعامل العقاري تعريفات شتى بين الفقهاء القانون سواء في الفقه الأجنبي أو العربي ، فلقد عرّف على أنه :" الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه تحقيق العملية المعمارية التي يعهد بها إليه رب العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري وذلك بالقيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة "[1].

ويعرف أيضا على أنه :" شخص طبيعي أو معنوي الذي يتمثل نشاطه في إتخاذ المبادرة بعملية البناء العقاري وتنظيمها على المخططات القانونية والتقنية والمالية وقيادتها بعناية ، ووضع المباني أو أجزاء المباني في يد مستعمليها"[2] .

كما لقي المتعامل العقاري تعريفات جعلت من عمله نشاطا إقتصاديا ومنهم من يجعله ذو طابع إجماعي ، حيث يعرفه الأستاذ والفقيه JESTAZ على أنه :" الوكيل الإقتصادي الذي

([1]) – عبد الرزاق حسين ياسين ، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء ، دراسة مقارنة في القانون المدني ، أسيوط ، مصر ، 1987 ،ص542 .

([2])- Roger SAINT ALARY, OP,CIT ; P303.

يتولى إنجاز بناء أو أكثر كي يكسب ملكيته واحد أو أكثر من الأشخاص الذين يطلق عليهم متلقي الملكية [1].

في حين يعرفه الفقيه TOPALOV على أنه : " الوكيل الإجتماعي الذي يضمن التسيير الدوري للرأسمال العقاري إلى غاية تحويله إلى سكن" [2].

ثانيا : تعريف المتعامل في التشريع الجزائري

لقد أطلق المشرع الجزائري لفظ المتعامل في الترقية العقارية بصدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري وهذا في المادة 3 منه والتي تنص على أنه " يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2السابقة، متعاملا في الترقية العقارية "

ونجد النص الفرنسي الذي يقابل هذا النص العربي وارد كمايلي :

« toute personne physique ou morale qui exerce les activités visées à l’article 2 ci-dessus est appelée promoteur immobilier »

لذا نلاحظ أن المشرع الجزائري باستعمال كلمة Promoteur في النص الفرنسي والتي تعني "مرقي " وفي النص العربي استعمل كلمة " متعامل" مما يدل على نفس المعنى للكلمتين في مجال الترقية العقارية ، أي يمكن إستعمال لفظ المتعامل أو لفظ المرقي دون تمييز للدلالة على الأشخاص القائمون بعمليات العقارية ، كما نجد القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية قد أشار أيضا إلى الهيئات والأشخاص اللذين يمارسون نشاطات الترقية العقارية ولكن لم يتطرق إلى أي لفظ مستعمل للدلالة عليهم حيث تم تحديدهم بذكر

([1])-Philippe JESTAZ, Philippe MALINVEAUD, OP. CIT, P1.
([2]) - Christian TOPALOV, OP. CIT, P17.

أوصافهم مباشرة [1] وبالرجوع إلى المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 نجد أن النشاطات التي حددتها المادة 2 من المرسوم والتي يمارسها المتعامل في الترقية العقارية هي مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة .

لكن ما يلاحظ من خلال هاتين المادتين 3 و2 من المرسوم 03/93 أن المشرع الجزائـــري أعتبر مصطلح وصفة المتعامل تطلق أيضا على من يبني لتلبية حاجاته الخاصة ، في حين هناك من يرى أن السكن الموجه للإستعمال الخاص من قبل المتعامل لا يدخل ضمن الترقية العقارية وبالتالي يفقد هنا الشخص أو الهيئة صفة المتعامل العقاري لغياب عنصر الوسطية لأنه يفترض في المتعامل العقاري أن يكون وسيطا بين المشتري ورجال الفن في البناء حتى تتحقق العبرة المتوخاة من عمليات الترقية العقارية [2].

وبالرجوع أيضا إلى المادتين2 و3 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 وبالمطابقة بينهما نجد أن المشرع الجزائري عرف المتعامل في الترقية العقارية على أنه:"كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاط العقاري المتمثل في مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة ".

مما يعني أن المتعامل هنا عرف على أساس النشاط العقاري والإشكال هنا يدور حول النشاط العقاري المعرف في المادة 2 ، هل يقصد به كل الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تحديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة .

ومن ثمة القائم بها يعتبر متعامل عقاري ، وإن كان المقصود من تعريف المشرع هو هذا فإنه يمكن إعتبار المقاولين ومهندسين البناء أيضا متعاملين لكون أعمالهم تدخل

([1])– أنظر المادة 6 من القانون 07/86 ، السابق ذكره .

([2]) - Philippe JESTAZ, Philippe MALINVEAUD, OP. CIT., P2 .

في النشاط العقاري وهذا غير صحيح لأن المتعامل العقاري تسري عليه أحكام خاصة غير التي تحكم المقاول ومهندس البناء والفنيين الآخرين في البناء [1].

أما إذا كان المقصود بالنشاط العقاري هنا هو الأعمال التي تستهدف فقط إنجاز وتجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار وبالتالي يمكن هنا إطلاق مصطلح المتعامل على من يقوم بهذه الأعمال والمحددة أساسا في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية فقط والموجهة خصيصا للبيع أو الإيجار أو لتلبية حاجات خاصة.

وبهذا يبقى تعريف المتعامل في الترقية العقارية غير مفهوم في التشريع الجزائري لإرتباطه بالنشاط العقاري الذي لم يعرف هو الآخر بالشكل الواضح .

الفرع الثاني

مهام المتعامل في الترقية العقارية

إن المشرع الجزائري في وضعه لمضمون قانون 07/86 أعطى الأولوية في الترقية العقارية للبناء من أجل البيع[2] ، كما أن هدف الترقية العقارية في ظل هذا القانون هوبناء مساكن[3] وعليه كانت مهام القائم بعمليات الترقية العقارية أنذاك تتجلى في بناء وبيع للمسكن هذا من جهة ، ومن جهة ثانية أسندت له مهام أخرى تتمثل في التمويل والتخطيط التقني لهذه العمليات التي يقوم بها[4] ، وبعد صدور المرسوم التشريعي03/93 أصبح مجال تدخل المتعامل واسع ليسندإليه مهام الإنجاز والتجديد للأملاك العقارية[5]،هاته المهام

([1]) – Christian TOPALOV, Les promoteurs Immobiliers, Contribution à l’analyse de la production capitaliste du logement en France, Paris , 1974,P12.

([2]) – سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، المرجع السابق،ص 125.

([3]) – نفس المرجع ،ص 126.

([4])– أنظر المواد 9 و 26 من قانون 07/86 السابق الذكر.

([5])– أنظر المادة 3 من المرسوم التشريعي 03/93 السابق ذكره.

التي أصبحت تشكل النشاطات والعمليات الأساسية في الترقية العقارية[1]وسنحاول دراسة هذه النشاطات والمهام التي يقوم بها المتعامل في النقاط التالية :

أولا : عمليات البناء والإنجاز

لقد نص المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري في المادة 2 منه على عمليات إنجاز المباني التي تتضمنها الترقية العقارية التي كان يشار إليها في ظل القانون 07/86بمصطلح البناء وهذا لا يثير أي جدال حول معنى الكلمتين ، ولكن ما يلفت الانتباه هو نص المادة 2 من المرسوم التشريعي 03/93 عندما اعتبرت النشاط العقاري هو مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز الأملاك العقارية وبالمطابقة مع نص المادة 3 من نفس المرسوم التي ربطت مفهوم المتعامل بالنشاط العقاري نجد وكأن مهامه تكمن في المساهمة في إنجاز البناءات، فنكون في هذه الحالة أمام إحتمالين : الإحتمال الأول يتمثل في أن المساهمة فيإنجاز البناءات من قبل المتعامل يقصد به تقديمه يد المساعدة في عملية الترقية العقارية دون أن يكون دوره أساسيا في هذه العملية، وإذا إعتبرنا الأمر كذلك فإنه يصبح كل متدخل في عمليات الترقية العقارية كالمقاولات ومكاتب الدراسات التقنية والمهندسين المعماريين وغيرهم من المتدخلين بمثابة متعاملين عقاريين بحكم مساهمتهم في إنجاز الأملاك العقارية وهذا ما لا يمكن تصوره ، أما الإحتمال الثاني فيتمثل في أن المقصود من مساهمة المتعامل في إنجاز الأملاك العقارية هو الإشراف على إنجاز البناءات وهذا بإتخاذ زمام المبادرة في إنجاز المباني والعناية الرئيسية لها[2]وهو الأرجح ما قصده المشرع الجزائري من ذلك لما يجعل مهام المتعامل في الترقية العقارية يختلف عن بقية المتدخلين في الترقية العقارية.

---

(1)– أنظر المادة 2 منالمرسوم التشريعي 03/93 السابق ذكره.

(2) - Roger SAINT ALARY, OP.CIT ; P298.

ثانيا : عمليات التجديد

بعد صدور المرسوم التشريعي03/93المتعلق بالنشاط العقاري الذي أعطى للمتعامل العقاري مفهوما جديدا له أصبح مجال تدخله واسعا لينتقل دوره ومهامه من عمليات البناء إلى عمليات التجديد[1]، أي أن دوره أصبح أكثر فعالية عما كان عليه في ظل القانون 07/86 الذي حصر مهامه وعمله في البناء فقط [2]، وإضفاء عملية التجديد إلى مهام المتعامل العقاري يدل على أن عمليات البناء لوحدها لم تكن كافية لإنجاح الترقية العقارية، وعمليات التجديد هاته يقصد بها المشرع أيضا الترميم[3]وهي عملية تتعلق سواء بهدم البناءات القديمة وإعادة بناء سكنات أخرى تكون أكثر راحة وأكثر رفاهية ، أو قد تتعلق بإعادة بناء السكنات القديمة دون هدمها وهذا بإصلاح الأجزاء الفاسدة منها.

ونشير هنا بأن ما يقال عن المساهمة في الإنجاز يقال كذلك أيضا عن المساهمة في التجديد أي أن دور المتعامل ومهامه في هذه العملية يكون دائما رئيسا باتخاذ عنان المبادرة في تجديد الأملاك العقارية ومتابعة العملية وتوجيهها.

ولقيام المتعامل بمهامه المتمثلة في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية لابد عليه أن يحصل على رخص إدارية استنادا لقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير و المتمثلة في رخصة البناء أو التجزئة [4] ،إضافة إلى حق حصوله أيضا على شهادة التعمير لتبيان حقوقه في البناء[5].

([1])– أنظر المادة 3 من المرسوم 93 /03 السابق ذكره .
([2])– أنظر المادة 2 من القانون 07/86 السابق ذكره.
([3]) - أنظر النص الفرنسي للمادة 2 من المرسوم 03/93 السابق والذي جاء بكلمة (Rénovation) التي تعني "الترميم .
([4])– أنظر المادة 50 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية عدد 52 .
-راجع مخلوف بوجردة ، العقار الصناعي ، دار هومة ، الطبعة الأولى ، الجزائر ، 2006 ، ص 53.
([5])– أنظر المادة 51 من القانون رقم 29/90 ، السابق الذكر.

ولي أن نشير أن المتعامل في الترقية العقارية وقبل أن ينطلق في عمليات البناء فإن أول ما يجب القيام به هو دراسة كل المسائل المتعلقة بخصوص الأرض محل البناء أو البناءات محل التجديد من حيث قابليتها للإنجاز أو الترميم .

كما أن مهام المتعامل في الترقية العقارية لا تقتصر فقط على الإنجاز والتجديد للأملاك العقارية فإن له أيضا مهام أخرى والتي تعتبر مكملة لبعضها البعض كمهام التسويقالمتمثلة في البيع والإيجار وهي بمثابة مهام تجارية[1] إضافة إلى قيامه بمهام مالية[2] من أجل تدعيم المشاريع المكلف بها .

([1]) – Bernard DUBAN, les promoteurs constructeurs, que sais je, PUF, Paris, 1982 , PP.73 -74.

([2]) – أنظر المادة 9 من القانون 07/86 السابق الذكر .

المطلب الثاني

أنواع المتعامل في الترقية العقارية

لقد نص المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاطالعقاري على المتعامل في الترقية العقارية بموجب المادة 3 منه حيث جاء فيها أنه:" يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2 السابقة ، متعاملا في الترقية العقارية " .

ويفهم من هذه المادة أن الشخص الطبيعي الممارس لنشاطات الترقية العقارية يعد بمثابة متعامل ، كما يعد أيضا كل شخص معنوي يمارس نشاطات الترقية العقارية متعاملا ، والشخص المعنوي هذا هو مجموعة أشخاص أو أموال التي تهدف إلى تحقيق غرض الترقية العقارية ، والشيء المتعارف عليه هو أن الشخص المعنوي قد يكون عاما أو شخص معنوي خاص ، "حيث يتمثل الشخص المعنوي العام في الدولة والهيئات التابعة لها والتي تسري عليها أحكام القانون العام ، أما الأشخاص المعنوية الخاصة فيقصد بها الهيئات والمؤسسات التي تعترف لها الدولة بالشخصية المعنوية لتحقيق أهداف خاصة وتخضع في عملها إلى القانون الخاص"[1].

ومنهذا التحليل نجد أن المتعامل قد يكون من القطاع العام أو الخاص ونفس الشيء ما تبناه القانون رقم 07/86[2]. ولنا أننتعرف على كلا النوعين للمتعاملين في الفرعين التاليين:

([1])- Amar ALOUI, Propriété et Régime foncier en Algérie, Edition distribution Houma , Alger , 2004 ,P112

([2])– أنظر المادة 6 من القانون رقم 86 /07 السابق الذكر .

الفرع الأول

المتعامل العام

لقد ذكر قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية أشخاص القانون العام القائمين بعمليات الترقية العقارية في الجماعات المحلية ، وكذا المؤسسات والهيئات العمومية التي يخولها ذلك قانونها الأساسي ، ورغم العدد المعتبر لهذه الهيئات العمومية التي كانت متواجدة أنذاك بصفتها القائمة بكل عمليات الترقية العقارية[*] إلا أن ما يعرف منها اليوم أكثر خاصة بعد صدور المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الذي شجع بقوة عمليات الترقية العقارية ليزداد معه تطور هذه المؤسسات وبتنظيمات جديدة جعلتها أكثر فعاليه عن سابقتها في ميدان التطوير العقاري ، والتي تعتبر بمثابة المتعامل العام في الترقية العقارية وفقا للمفهوم الذي جاء به المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري[**].

وعليه سأحاول التعرض لبعض هؤلاء المتعاملين في القطاع العام.

أولا:الجماعات المحلية

لقد لعبت الجماعات المحلية دورا كبير في ميدان الترقية العقارية حيث كانت البلدية تشارك بأسهم لإنشاء التعاونيات العقارية[1]بالإضافة إلى إشرافها من الناحية التقنية بتحضير دفتر الشروط ، والتي تحدد فيه تركيبة المشروع من جميع النواحي الفنية[2] حيث كانت تتلقى تدعيمات من المجلس الشعبي الولائي لغرض تنفيذ مخططاتها السكنية ، هذا المجلس الذي لعب هو الآخر دورا مهما في مجال الترقية العقارية عن طريق مساهمة

(*)– لقد كان لهذا المؤسسات والهيئات العمومية صلاحيات واسعة في عملية الترقية العقارية بإعتبارها المشرفة على العمليات البناء والتشييد مما جعل الدولة تحتكر ميدان السكن عن طريقها وتطبيق الطابع العمومي على كل هذه العمليات

(**)- لا يمكننا حصر المتعاملين في المرسوم 03/93 حيث تعتبر كل المؤسسات العمومية التي ينطبق عليها نص المادة 3 من هذا المرسوم بمثابة المتعامل العام.

(1) – أنظر المادة 106 من قانون 08/90 الصادر في 07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية ، جريدة رسمية عدد 15.

(2) –راجع سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق ،ص127.

في إنشاء مؤسسات وشركات البناء والمبادرة في ترقية برامج السكن المخصص للإيجار والمشاركة في عمليات الإصلاح وإعادة البناء بالتشاور مع البلديات[1] لذا تم تخصيص مبالغ ضخمة من أجل عمليات البناء لتلبية الطلب المتزايد على السكن تحت إشراف هذه الجماعات المحلية[2]لكن وأمام نقص خبرة البلديات وتأطيرها مع الوقت وكذا مصاعبها المالية[3] تدخلت الدولة لوضع حد لهذه المشكلة وتمثل هذا في إنشاء الوكالات العقارية ، التي تعد في حكم الوكيل القانوني للجماعات المحلية[4]طبقا لما ورد في قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري[5]، وكذا قانون 29/90المتعلق بالتهيئة والتعمير[6].

ثانيا :ديوان الترقية والتسيير العقاري

L'office de Promotion et de Gestion Immobilière (O.P.G.I)

تعتبر دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري[7]، تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي كما تتميز بالطابع التجاري في تعاملاتها مع الغير لذا تخضع لقواعد القانون التجاري[8]، وهذا من حيث القيد القيد في السجل التجاري وحرية الإثبات وشهر إفلاسها[9] ، ولقد كانت هذه الدواوين مسيرة بمقتضى المرسوم 270/85[10] الذي تم بموجبه تحويل الطبيعة الإدارية لها إلى

([1]) - أنظر المادة 82 من القانون 09/90 الصادر في 07أفريل 1990
([2]) – راجع عمر حمدي باشا ، وليلى زروقي ، المرجع السابق ، ص
([3]) – سماعين شامة ، المرجع السابق ،ص127.
([4]) – راجع عمر حمدي باشا ، وليلى زروقي ، المرجع السابق ، ص 258.
([5]) - أنظر المادة 73 من القانون 25/90 الصادر في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري ،الجريد الرسمية عدد49.
([6])–أنظر المادة 40من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، السابق الذكر.
([7]) – المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تغير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها ، الجريد الرسمية عدد 25.
([8])–أنظر المادة 2 من نفس المرسوم 147/91المذكور أعلاه.
([9]) –بن يوسف بن رقية ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية ، الجزء 37 رقم 2 ، 1999 ،ص 126
([10])–المادة 2 من المرسوم رقم270/85 المؤرخ في 5 /11 / 1985 المتعلق بتحويل تنظيم وتسيير دواوين الترقية والتسيير العقاري للولاية الجريد الرسمية عدد 46.

الإقتصادية لتعرف بعدها طابعا صناعيا وتجاريا بصدور القانون 01/88[1] ، وتماشيا مع الإصلاحات الإقتصادية تم تنظيمها من جديد عن طريق المرسوم 147/91[2]الذي عرف فيما بعد تعديلا في بعض مواده بالمرسوم التنفيذي رقم 08/93[3] حيث تمارس هذه الدواوين نشاطها على كامل التراب الوطني، وتتولى في إطار تجسيد السياسة الإجتماعية للدولة بترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لا سيما بالنسبة للفئات الإجتماعية الأكثر حرمانا ، وتتكلف علاوة على ذلك بالترقية العقارية والإنابة على أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليه والعمل على ترميم وصيانة الأملاك العقارية لإعادة الاعتبار إليها[4] ، كما تقوم بإيجار السكنات والمحلات ذات الإستعمال المهني والتجاري والحرفي[5] ، إضافة إلى هذا تقوم بجرد العمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسيرها وتراقب النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات الكائنة بهذه العمارات[6]، وضمان أيضا تنفيذ الأعمال من تنظيم وتنسيق والمتابعة والمراقبة لعمليات إنجاز السكنات[7] .

وما تجدر الإشارة إليه أن دواوين الترقية والتسيير العقاري لها جانب كبير في عمليات الترقية العقارية وتسييرها عن طريق النشاطات المكلفة بها من أجل هذه العمليات، لكن ما يلاحظ عن المرسوم رقم 147/91 المتضمن للطبيعة القانونية للدواوين الترقية والتسيير العقاري في المادة 4 منه أنه جعل تولي وقيام هذه الدواوين لعملية الترقية العقارية على سبيل التبعية أي تقوم بها إستثناءا فقط أو كعمل إضافي لها ، الأمر الذي

([1]) – المادة 3 من القانون 01/88المؤرخ في 1988/01/12 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية ، الجريدة الرسمية عدد 2.
([2])– المرسوم التنفيذي 147/91 ،السابق الذكر.
([3])– المرسوم التنفيذي رقم 08/93 الصادر بتاريخ 01/02/ 1993 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 174/91 ، الجريدة الرسمية عدد 2.
([4])– أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم147/91، السابق الذكر.
([5])– أنظر المادة 6 من نفس المرسوم..
([6])– بن يوسف بن رقية ، المرجع السابق ،ص 126.
([7]) - Djillali ADJA, Droit de l’urbanisme, Berti Editions Alger,2007,P68.

يستدعي مراجعة وإعادة بناء النصوص القانونية لهذه الدواوين وهذا بإدراج الترقية العقارية كعمل أصلي لها بحكم تطابق مفهوم الترقية مع الطابع القانوني لهذه الدواوين.

ثالثا : المؤسسة الوطنية للترقية العقارية

Entreprise nationalede la promotion immobilière(E.N.P.I)

وهي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية أنشأت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة، تأخذ على عاتقها طلبات المواطنين طالبي السكن من ذوي الدخل المتوسط (80 ألف دينار) الذين لا تتوفر فيهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي الإيجاري أو شروط الاستفادة من السكن الاجتماعي التساهمي(1).

وتختص المؤسسة العمومية الإقتصادية هاته في:

- إقتناء أراضي الوعاء بغرض الشروع في أي عملية من شأنها المساهمة في تصميم، تمويل وإنجاز مجموعات عقارية مثل عقارات للسكن الجماعي، نصف الجماعي أو الفردي، أو محلات ذات الاستعمال المهني و التجاري(2).
- إقتناء أراضي الوعاء بغرض إنجاز برامج تخصيص مجهزة بالمنافع العامة وتخصيص قطع للبيع إضافة إلى اقتناء أية عقارات مبنية قصد إعادة تأهيلها و ترميمها أو إعادة هيكلتها على أن تكون مخصصة للبيع ناهيك عن تسيير مجموعات عقارية وتقديم الاستشارة و المساعدة في ميدان تسيير الأملاك العقارية وذلك بصفة مباشرة أو غير مباشرة سواء كان ذلك لصالحها أو لصالح الغير(3).

---

(1)-http://www.al-fadjr.com/ar/national/111759.html.

(2)-http://www.sawt-alahrar.net/online/modules.php?name=News&file=article&sid=8565.

(3)-http://www.sawt-alahrar.net/online/modules.php?name=News&file=article&sid=9899.

و لقد تم إنشاء المؤسسة الوطنية للترقية العقارية على خلفية حل مؤسسات ترقية السكن العائلي(E.P.L.F) و التي تعتبر هي الاخرى مؤسسات عمومية محلية أنشأت بموجب كل من المرسومين 200/83المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية[1] والمرسوم رقم 177/84 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي[2] حيث تتمتع هذه المؤسسة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي [3] ولقد لعبت دورا مهما في الترقية العقارية في ظل القانون 07/86 بحكم تأهيلها إلى جانب دواوين الترقية والتسيير العقاري في إنجاز عمليات البناء آنذاك[4] ، وتهدف مؤسسات ترقية السكن العائلي إلى إنجاز جميع العمليات الرامية إلى الحصول على مسكن فردي عائلي وطبقا للمادة 3 من المرسوم رقم 177/84 فهي تتولى من أجل تحقيق مهامها مايلي :

- جمع الأعمال اللازمة لتنفيذ العمليات الجاري القيام بها في إطار هدفها.
- التكفل ببرنامج السكن وصيغ بيع المساكن حسب شروط تمويلها.
- إقتناء الأراضي الضرورية وتهيئتها لتحقيق أهدافها.
- تنفيذ برنامج تجهيز الأراضي المخصصة لبناء المساكن وتجزئتها بالتعاون مع الجماعات المحلية.
- تكوين جمعيات وتعاونيات عقارية ومساعدتها تقنيا وإداريا كما تتنازل عند الحاجة عما أنجز من السكنات للتعاونيات ، وهذه المشاريع التي تقوم بها مؤسسات ترقية

السكن العائلي في ميدان الترقية العقارية تخضع للمراقبة التقنية من قبل المصالح

([1]) - المرسوم رقم 200/83 الصادر في 1983/03/19 المتعلق بتحديد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها ، الجريدة الرسمية عدد 12.

([2])-أنظر المادتين 1 و2 من المرسوم رقم 177/84 المؤرخ في 1984/07/21 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله وأملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه ، الجريدة الرسمية عدد 30.

([3]) - المادة الاولى من المرسوم رقم 83 /200 السابق الذكر .

([4]) - الفكرة وردت بتصرف عن عمر حمدي باشا، وليلى زروقي ، المرجع السابق ، ص 267

المختصة التابعة للجماعات المحلية المعنية[1] .

ورغم الدور الذي لعبته هذه المؤسسات الاَ انها لم تعد تتماشى مع التصور الجديد الذي رسمته الحكومة لتفعيل نشاطها بعد أن سجلت عدة إختلالات في أدائها حيث كان دورها محتشما جدا في البرنامج الرئاسي المقدر بمليون سكن، الشيء الذي جعلها تنحل وتدمج في المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

رابعا : الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

L'agence Nationale de l'amélioration et du développement du Logement (A.A.D.L).

تعتبر الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ، تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي[2] ، وتخضع في علاقاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري[3] .

ولقد تم إحداث هذه الوكالة بموجب المرسوم رقم 148/91 المؤرخ في 1991/05/12 كمؤسسة عمومية مكلفة بإنجاز عمليات السكن في إطار الترقية العقارية[4]وما يفسر ويؤكد أهمية هذه الوكالة في مجال الترقية العقارية هو نص المادة 2 من المرسوم 148/91 التي حددت مهامها في هذا المجال والمتمثلة في :

- ترويج وتطوير السوق العقارية وترقيتها .
- تأطير وتنشيط الأعمال التالية :

([1]) - أنظر المادة 4 من المرسوم 177/84 ، السابق الذكر.

([2])- أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 ، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره ، الجريدة الرسميـــة عدد 25 .

([3]) -أنظر المادة 5 من نفس المرسوم .

([4]) - Djillali ADJA,OP.CIT,P69.

- القضاء على السكن غير الصحي.
- تجديد وترميم الأنسجة العمرانية القديمة.
- تغيير البنية الحضرية.
- إنشاء مدن جديدة.
- إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها.
- تصور المعلومات ونشرهـــا على نطاق واسع بإتجـــاه العاملين في السوق العقارية (المقاولين ، المواطنين ، المؤسسات المالية ، السلطات العمومية المحلية ، منتجي مـــواد البنـــاء ،مكـــاتب الدراسات ، مؤسسات الإنجـــاز ، مسيـــري العمـــارات والجمعيـــات ...).

وبالرجوع إلى القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية فإنه يعتبر المؤسسات العمومية التي يخولها قانونها الأساسي إنجاز عمليات الترقية العقارية بمثابة المتعامل العام[1] المنصوص عليه في المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري والذي يعتبر هو الآخر كل شخص معنوي يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية متعاملا في الترقية العقارية[2] ، وبإستقراء نص المادة 2 من المرسوم 148/91 فإننا نجد أن القانون الأساسي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره قد خول لها إنجاز عمليات الترقية العقارية وهذا من خلال إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية ، مما يستدعي إعتبارها متعاملا عام في الترقية العقارية لتوفرها على الشروط التي تؤهلها لهذه الصفة وكذا للأعمال التي تقوم بها لينطبق عليها هذا المفهوم بكلا من القانون 07/86المتعلق بالترقية العقارية والمرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

(1)- أنظر المادة 6 من القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية ، السابق الذكــــــر.
(2) - أنظر المادة 3 من المرسوم رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ، السابق الذكر.

الفرع الثاني

المتعامل الخاص

ظهر المتعامل الخاص لأول مرة في الجزائر بصدور الأمر 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري وهذا في صورة تعاونيات عقارية والتي هي عبارة عن شركة أشخاص مدنية هدفها الأساسي هو الحصول على ملكية السكن العائلي(1) ، لذا كان يكتتب في التعاونية العقارية الأشخاص الطبيعيون والراغبون في الحصول على ملكية سكن في إطار تنظيم تعاوني بحصص للإشتراك(2)، وبصدور القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية وجد في ظله المكتتب للقيام بإنجاز عمليات الترقية العقارية سواء كان شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص(3) ، كما يتمثل المتعامل الخاص في الخواص القائمون بالبناء الذاتي سواء كانوا فرادى أم منتظمين في تعاونيات عقارية إضافة إلى الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص(4)أما في إطار المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري فقد ظهر المتعامل الخاص على أنه شخص طبيعي كان أو معنوي يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع أو للإيجار أو لتلبية حاجاته الخاصة(5) وعلى هذا يكون المتعامل الخاص على أنه:

- شخص طبيعي يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية وفق ما جاء به هذا المرسوم.

(1) -أنظر المادة 2 من الأمر 92/76المتعلق بتنظيم التعاون العقاري ، السابق الذكر.
(2) - أنظر المادة 13 من نفس الأمر .
(3) -أنظر المادة 8 من القانون 07/86 ، السابق الذكر.
(4) - أنظر المادة 6 من القانون من نفس القانون .
(5) - أنظر المادة 3 من المرسوم التشريعي 03/93المتعلق بالنشاط العقاري ، السابق الذكر.

- أو يكون شخص معنوي يخضع للقانون الخاص كما هو الحال في التعاونيات العقارية المنصوص عليها بالأمر رقم 92/76السابق الذكر والقائمة بعمليات الترقية العقارية بمفهوم المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.
- أو يكون هذا الشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص عبارة عن شركة أو مؤسسة تقوم بأعمال ونشاطات الترقية العقارية ، ويكون المتعامل على رأس هذه الشركة التي تظهر في آن واحد كشركة بناء وشركة بيع[1]، أو شركة تجديد وإنجاز طبقا للمرسوم 03/93المتعلق بالنشاط العقاري على أن المتعامل الخاص قد يظهر في صورة شخص طبيعي أو تعاونية عقارية أو مؤسسة ترقية عقارية ، وتعتبر هذه الأخيرة من أبرز الصور المتعارف عليها كمتعامل خاص في ميدان الترقية العقارية ، بحيث تخضع في تأسيسها إلى القواعد التي تنظم الشركات التجارية في الشكل والموضوع[2] بحكم أنها تعتبر تاجرة في علاقاتها مع الغير[3] ، أما الأشخاص الطبيعية سواء كانوا فرادى أو منتظمين في تعاونيات عقارية فإن أعمالهم في إطار الترقية العقارية تخصص لتلبية حاجاتهم الخاصة بما يجعلهم يخضعون إلى أحكام القانون المدني.

([1])-Chaabane BENAKZOUH,OP.CIT ; P45

([2]) - أنظر المادة 544 من الأمر رقم 59/75 ، السابق الذكر.

([3]) - أنظر المادة 3 من المرسوم 03/93، السابق الذكر.

المبحث الثالث

تمويل عمليات الترقية العقارية

إذا ما تفحصنا القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية نجده قد خصص فصلا كامـــلا " الفصل الرابع" لمعالجة التمويل في الترقية[1] عكس ما نجده في المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري فلم يتطرق إلى عمليات التمويل هذه أو إلى كيفية الحصول على الأموال لتدعيم عمليات الترقية العقارية وإن كان يشترط على المتعامل تقديم ضمانات مالية كافية[2].

لكن بحكم الطابع التجاري الذي أضفي على نشاطات الترقية العقارية في ظل هذا المرسوم وما تتطلبه العمليات التجارية من أموال خاصة للقيام بها بات من الضروري أن تتدخل الدولة بإصلاحات في المحيط المالي لتدعيم هذه النشاطات وترقيتها وتجلى هذا في إشراك البنوك والمؤسسات المالية الأخرى في تمويل هذا القطاع مع استحداث هيئات أخرى إلى جانبها تتدخل هي الأخرى في عمليات التمويل وهذا بتقنيات وآليات حديثة تتماشى مع السياسة الحالية في سوق العقارات، لذا سأتطرق من خلال هذا المبحث إلى وسائل تمويل الترقية العقارية في الجزائر في المطلب الأول ، ثم أتطرق إلى الآليات المطبقة في عمليات التمويل في المطلب الثاني.

([1])- أنظر المادة 22 إلى 27 من القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية ، السابق الذكر.
([2])- أنظر المادة 9 من المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ، السابق الذكر.

المطلب الأول

وسائل تمويل الترقية العقارية

إن نظام التمويل العقاري يتطلب وضع إطار قانوني عملي وواقعي لعملية إقراض الأموال لإستثمارها في المساكن(1) ويكون هذا التمويل في بناء أو تحسين أو ترميم أو شراء المساكن والمنشآت الخدمية ومباني المجال المخصصة للنشاط التجاري(2) مما تطلب تدخل هيئات مؤهلة لتمويل مثل هذه العمليات المنجزة في قالب الترقية العقارية ، والتي أصبح عددها ومجال تدخلها واسع ليتسع معه تمويل مشاريع السكن بمختلف أنواعه ، لذا سنتطرق إلى توضيحها في هذا المطلب لما لها من أهمية في الميدان العقاري بإعتبارها السند الأساسي لقيام كل مشاريع وأعمال الترقية العقارية والممثلة أساسا في المؤسسات المالية والهيئات المدعمة لها ، وكذا الصندوق الوطني للسكن ، هذا ما نتعرض إليه في الفروع الثلاثة التالية :

الفرع الأول

البنوك والمؤسسات المالية المتدخلة في تمويل الترقية العقارية

لقد لعبت البنوك والمؤسسات المالية دورا فعالا في مجال تمويل عمليات الترقية العقارية ضمانا لحسن تنفيذ برامجها خاصة في ظل التوجه الإقتصادي الجديد في الساحة العقارية التي تتطلب رؤوس أموال ضخمة لإنجاز المشاريع وتسويقها ، فكانت البنوك والمؤسسات المالية السباقة في تمويلها، ونجد على رأس هذه المؤسسات المالية الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط إضافة إلى تدخل بنوك عدة في هذا الميدان .

---

(1) - قدري عبد الفتاح الشهاوى ، موسوعة التمويل العقاري، توزيع منشأة المعارف، الإسكندرية ، 2005، ص 12.
(2) - محي الدين أسماعيل ، علم الدين ، شرح قانون التمويل العقاري ، دار السلام للنشر ، مصر ، 2002 ، ص 264.

أولا:البنـــوك

لقد برمجت الدولة بعد سنة 1989 إصلاحات مست المحيط المالي مما أدي إلى إعادة هيكلة النظام البنكي وتحديث نشاطه عن طريق إصدار قانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض[1] ، وأصبحت في ظله القروض البنكية تشكل أهم مصدر لتمويل مشاريع السكن، فنجد المتطلبات المالية للسكن سنويا تقدر بـــ 70 إلى 80%من إجمالي الإعتمادات الممنوحة من البنوك على المدى الطويل والمتوسط بما يعادل 200 مليار دينار سواء للسكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية العمومية أو الخاصة[2] ، وهذا ما يعكس بوضوح مدى الأهمية التي أولتها البنوك لهذه العمليات.

وتقوم المؤسسات المالية والبنوك بمنح القروض العقارية عموما بتوفير 3 أنواع من الضمانات وهي:

- التأميــــــــــــن.
- ضمانات عينيـــة.
- ضمانات شخصية.

حيث يتعلق هنا التأمين بالشخص المقترض أين يشترط عليه البنك الممول أن يؤمن لصالحه بقيمة حقوقه وفقا لإتفاق التمويل ضد المخاطر الوفاة أو العجز[3] ، إلى جانب التأمين على العقار موضوع القرض من الأخطار الناجمة عن الحرائق[4] .

كما أن في حالة القروض الممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية فإنه تؤمن البنايات قيد الإنجاز من قبل المقاولين والمهندسين والمعماريين ليتحملوا المسؤولية العشرية[5] .

([1]) - أنظر المادة 110 وما يليها من القانون رقم 10/90 المؤرخ في 14 أفريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض ، الجريدة الرسمية عدد16.

([2]) - فائزة رحماني ، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن ، رسالة ماجستير، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 2004 ، ص15 .

([3]) - قدري عبد الفتاح الشهاوى ، موسوعة التمويل العقاري ، المرجع السابق، ص208.

([4]) - فائزة رحماني ، المرجع السابق ، ص19.

([5]) - أنظر المادة 8 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 ، السابق الذكر.

أما التأمينات العينية فتكمن في الرهن المنشئ على العقار محل التمويل والمنصوص عليه في القانون المدني[1] .

ويمكن كذلك للبنك أن يطلب ضمانات إضافية أخـــرى المتمثلة في ضمانـــات شخصـــية (كفالة)[2]،وهذا من أجل تحقيق أكبر ضمان له ولأجل تحفيز البنوك على التدخل أكثر في تمويل عمليات الترقية العقارية فقد أنشأت مؤسسات وشركات تضمن القروض العقارية الممنوحة من طرف هذه البنوك لتغطية المخاطر الناتجة عن عدم التسديد.

ثانيا : الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط

La Caisse Nationale d'épargne et de Prévoyance (C.N.E.P)

يعد الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط من أهم الممولين لمشاريع الترقية العقارية بحيث يتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي[3] ، ويعتبر تاجرا في علاقته مع الغير[4]، وقد إهتم هذا الصندوق منذ تأسيسه بنشاطات السكن وخاصة بتمويل المساكن الذاتية أو البناءات التي تشرف على تنفيذها الجماعات المحلية[5] ، وبحلول سنة 1997 أصبح مجال مجال تدخل هذا الصندوق واسعا في مجال الإستثمار العقاري وخاصة في قطاع الترقية العقارية أين حصل على ترخيص كبنك[6] وبتحويله إلى بنك تمركز أكثر في تمويل البنايات والنشاطات المرتبطة بها لا سيما إنجاز الأملاك العقارية أو تجديدها[7] ، ويصل تمويل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط –بنك– في حدود 80% من القيمة الإجمالية

---

(1) - أنظر المواد 882 و 948 من القانون المدني رقم 10/05 المؤرخ في 20جوان 2005.
- راجع محي الدين اسماعيل علم الدين ، المرجع السابق ، ص 63.

(2) - قدري عبد الفتاح الشهاوي ، المرجع السابق، ص ص 206-207.

(3) - المادة الأولى من القانون 227/64 المؤرخ في 10 أوت 1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ، الجريدة الرسمية عدد26.

(4) - أنظر المادة 2 من نفس القانون.

(5) - أنظر المادة 8 من نفس القانون.

(6) - http://cnep.djaweb.dz/Index.Ar. php ? Page=historique.

(7) -http://cnep. djaweb.dz/Index. Ar. php ? Page= achat _ biens

لمشروع الترقية العقارية ويمكن أن يصل إلى 90%أيضا[1] ، كما يساهم هذا الصندوق أو البنك في تمويل شراء أراضي للترقية العقارية[2] وما يقال عن البنوك بصفة عامة يقال عن هذا الصندوق أيضا بإعتباره هو الآخر بنكا وهذا من حيث الضمانات التي يوفرها في منحة القروض أو تمويله للمشاريع عن طريق التأمين أو الضمان الرهني للعقار محل التمويل.

الفرع الثاني

المؤسسات المدعمة لتمويل الترقية العقارية

لقد أحدثت هذه المؤسسات ضمانا للقروض الممنوحة من قبل البنوك والمؤسسات المالية ، وكذا ضمان التمويلات الرهنية المتعلقة بعمليات النشاط العقاري وغيرها وهذا تحقيقا لمبدأ الإئتمان في المعاملات العقارية ومنه يستوجب التعرف على هذه المؤسسات أو الشركات وإدراك مدى مساهمتها في تدعيم عمليات الترقية العقارية.

أولا : صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

Le Fond de Garantie et de caution Mutuelle de la PromotionImmobilière (F.G.C.M.P.I)

لقد أشار كل من المرسوم رقم 01/93[3]والمرسوم التشريعي 18/93[4] إلى إحداث إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة والذي نصت عليه المادة 11 من المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ، وعملا بأحكام هذه المراسيم تم إستحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقـــارية بموجـــب المرسوم التنفيذي رقم

---

(1) -http://cnep.djaweb.dz/Index. Ar. php ? page= Promo _Immo

(2) -http://cnep. djaweb.dz/Index. Ar. php ? page= Terrain_ promo.

(3) - أنظر المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 01/93 المــؤرخ في 1993/01/19 المتضمن قانون الماليـــة لسنة 1993 ، الجريـــدة الرسمية عدد 1.

(4) - أنظر المادة 138 من المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 ، الجريدة الرسمية عدد 88 .

406/97[1] ، وهو عبارة عن هيئة مختصة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ذو طابع تعاوني لا يسعى إلى تحقيق الربح[2].

والدور الأساسي لصندوق الضمان مرتبط بكل ما يتعلق بالبيع بناء على التصاميم حيث يتولى ضمان التسديدات المسبقة التي يدفعها المشترون إلى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس هذا البيع[3] ، وهذا في حالة ثبوت العجز المادي للمتعامل أو إفلاسه أو وفاته أو إحتياله أو لأي أسباب عارضة أخرى[4] ، فيحل صندوق الضمان محل حقوق المشتري فيما يخص ديونه على المتعامل في الترقية العقارية في حدود مصاريفه الحقيقة[5] .

ورغم أهمية هذا الصندوق في التأمين المتعلق بالبيع بناء على التصاميم المستحدث سنة 1997 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406/97، إلا أنه لم يكون ساري المفعول آنذاك وتم تعويضه بشركات التأمين والمؤسسات المصرفية إلى غاية تنصيبه سنة 2000[6].

وأود أن أشير بأن الضمان المقدم من طرف الصندوق هو عبارة عن تأمين إجباري يكتتبه المتعامل في الترقية العقارية لدى هذا الصندوق ، وأساسه هو المادة 11 من المرسوم 03/93[7].

كما أن المادة 3 فقرة2من المرسوم التنفيذي رقم406/97السابق ذكره قد نصت على ذلك حيث جاء فيها على أنه :"وبهذه الصفة يتعين على المتعامل في الترقية العقارية المنخرط في الصندوق أن يكتتب لدى هذا الأخير تأمينا على المشروع المتضمن الملك موضوع البيع".

---

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 406/97المؤرخ في 3 نوفمبر1997 المنـ
الترقية العقارية ،الجريدة الرسمية عدد 73.

(2) -M'hamed SAHRAOUI, profession promoteur immobilier,OP.CIT ; p105.

(3) - أنظر المادة 3 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 السابق الذكر.

(4) - قدري عبد الفتاح الشهاوى ، المرجع السابق ، ص115.

(5) - أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97، السابق الذكر.

(6) - راجع المذكرة الصادرة من المديرية العامة للأملاك الوطنية المرفقة بالملحق رقم [01].

(7) -تنص المادة 11 على أنه :" يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عملية البيع بناء على التصاميم أن يغطي إلتزاماته بتأمين إجباري يكتتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به ...".

وعليه فإن كل شخص معني بشراء مسكن بناء على التصاميم أن يتقدم أولا إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لمعرفة ما إذا كان المتعامل أو المرقي مؤمن من قبل الصندوق أم لا ، وهذا لحماية وضمان تسديداته المسبقة.

ثانيا : شركة ضمان القرض العقاري

La société de Garantie du crédit Immobilière (S.G.C.I).

تعتبر شركة ضمان القرض العقاري مؤسسة عمومية إقتصادية أنشأت بتاريخ 1997/10/05 مساهمة بين البنوك وشركات التأمين[1].

وهذا استنادا لنص المادة 14 الفقرة 3 من القانون رقم 01/88[2]والتي جاء فيها :" تنشأ المؤسسة العمومية الإقتصادية بموجب قرارات مشتركة صادرة عن مؤسسات عمومية إقتصادية أخرى تتخذها الأجهزة المؤهلة لهذا الغرض طبقا لقوانينها الأساسية الخاصة بها وضمن الأشكال المشترطة قانونا" .

ومنه فإن شركة ضمان القرض العقاري أنشات بين مساهميها (البنوك وشركات التأمين) كما تنشأ أي مؤسسة عمومية إقتصادية ، وبالتالي تخضع في تسييرها لنفس الأحكام المسيرة لهذه المؤسسات العمومية.

وتتولى شركة ضمان القرض العقاري إلى ضمان القروض الرهنية الممنوحة من قبل البنوك والمؤسسات المالية وتضمن التمويـــلات الرهنية المقدمـــــة في إطار الترقية العقارية ومشاريع السكن بصفة عامة[3] .

([1])– Mourad GOUMRI, La Société de Garantie du Crédit Immobilière ,Revue : Habitat et construction N° 03,1999,P29.

([2]) - القانون 01/88 المؤرخ في 12 1988/01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات الإقتصادية العمومية ،السابق الذكر.

([3])- Mourad GOUMRI, OP.CIT,P29.

وتمنح هذه الشركة للبنوك والمؤسسات المالية ضمانا بسيطا موجه لتغطية حالة العسر النهائية للمقترض ، وضمانا كليا موجه لتغطية حالة العسر المؤقتة أو التأخر في التسديد[1]مع الحق في الحلول في الحقوق الرهنية[2] .

ثالثا: شركة إعادة التمويل الرهني

La Société de Refinancement Hypothécaire (S.R.H).

تأسست شركة إعادة التمويل الرهني بترخيص من مجلس النقد والقرض[3] في 27 نوفمبر 1997 وتعتبر كمؤسسة مالية ذات طابع إقتصادي عمومي[4] تتمثل مهمتها في إعادة تمويل حافظات القروض الرهنية المؤمنة من قبل شركة ضمان القروض العقارية والديون الرهنية الأخرى للبنوك والمؤسسات المالية[5]، لذا فهي تعمل على توفير السيولة للبنوك والمؤسسات المالية الممولة للمشاريع عن طريق إعادة تمويل القروض الممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية وبالتالي تحفيز البنوك والمؤسسات المالية وتشجيع المنافسة بينهما لترقية نظام تمويل السكن وتطوير سوق الرهون، وآلية عمل شركة إعادة التمويل الرهني يتمثل في أنها تقوم بإعادة تمويل القروض والديون الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية وتحل محل هذه البنوك في أخذ الرهن المقيد للعقار محل التمويل لتستعمله كضمان لها في إستيفاء ديونها ويشترط أن يكون هذا الضمان مقيدا ومشهر وفقا لأحكام القانون[6] حتى ينتج آثاره وتستفي منه شركة إعادة التمويل الرهني حقوقها بالقدر المطلوب .

([1]) - أنظر فايزة رحماني ، المرجع السابق، ص55.

([2])-Mourad GOUMRI, OP.CIT,P29.

([3]) - طبقا لنص المادة 44 من القانون 10/90 المتعلق بالنقد والقرض ، السابق الذكر.

([4]) -Voir http:// srh-dz.org// ? P = Présentation&lang = ar&Var.

([5])– La société de refinancement hypothécaires , Revue :" Habitat et construction" ,OP.CIT ; PP26 -27

([6]) - أنظر المادة 883 من القانون المدني رقم 10/05، السابق الذكر.
- أنظر محي الدين إسماعيل علم الدين ، المرجع السابق ،ص 56.

الفرع الثالث

الصندوق الوطني للسكن

La Caisse Nationale du Logement (C.N.L)

تم إنشاء الصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144/91 المؤرخ في 12 ماي 1991[1]على إثر إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ، وهوعبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري[2] يتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي[3] ، ويعتبر الصندوق تاجرا في علاقاته مع الغير[4].

ولقد حددت المادة 3من المرسوم التنفيذي رقم 11/94[5]مهام هذا الصندوق والمتمثلة في:

- تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن ، لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبني وصيانته وترقية السكن ذي الطابع الإجتماعي.
- ترقية كل أشكال تمويل الإسكان ، لاسيما السكن الإجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها .
- وبهذه الصفة يكلف الصندوق لا سيما بما يأتي :
- المشاركة في تحديد سياسة تمويل السكن ، لاسيما السكن ذي الطابع الإجتماعي
- إنجاز الدراسات والخبرات المرتبطة بالسكن.

([1])المرسوم التنفيذي رقم 144/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 ،المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وأمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن ، الجريدة الرسمية عدد 25 .

([2]) - انظر المادة الأولى من نفس المرسوم.

([3]) - أنظر المادة الأولي من المرسوم التنفيذي رقم 145/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن ، الجريدة الرسمية عدد 25.

([4]) - أنظر المادة 4 من نفس المرسوم .

([5]) - المرسوم التنفيذي رقم 111/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 145/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن ، الجريدة الرسمية عدد 32 .

كما يتولى هذا الصندوق ضمان تنفيذ ومتابعة ومراقبة العمليات اللازمة لإنجاز المشاريع[1]، ما يلاحظ على الصندوق الوطني للسكن أنه يعمل على ترقية السكن ذي الطابع الإجتماعي وتحديد سياسة تمويله والذي يعد هو الآخر من بين نشاطات الترقية العقارية[2] فهو يعتني بأصحاب الدخل المحدود لإعانتهم ماليا من أجل الحصول على سكن من هذا الطابع عن طريق مساعدات مالية وتخفيض في نسب الفوائد ، وتمديد مدة التسديد القرض[3] ، ولا يكون الدعم المالي للصندوق مانعا لأي مساعدة مالية أخرى لصالح المستفيدين[4] ، وبهذا فإن الصندوق يعمل على تشجيع ودفع الترقية العقارية عن طريق تقوية الطلب على هذه السكنات للفئة المعنية بها.

المطلب الثاني

آليات تمويل الترقية العقارية

تطبيقا لسياسة تمويل عقارية ناجعة وجدت آليات وميكانيزمات لتنظيم هذه العملية باتخاذ أساليب وطرق خاصة في ميدان الترقية العقارية ومجال السكن بصفة عامة ، كما اقترنت أساليب التمويل المتبعة من قبل المؤسسات المالية بالضمانات اللازمة لها ، وهكذا أصبحت عمليات التمويل مرتبطة بالضمانات إرتباطا وثيقا ، وأعطت هذه الآلية المنتهجة في نظام التمويل إلى دفع مشاريع وأعمال الترقية العقارية نحو تقدم أفضل ، وسأتناول في هذا المطلب آليات تمويل الترقية العقارية من خلال التعرض إلى طرق تمويلها ثم التطرق إلى الضمانات المقيدة لها .

([1]) –Djillali ADJA , OP. CIT ; P68.

([2]) - طبقا لنص المادة 7 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 ، السابق الذكر.

([3]) - أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر ، الجريدة الرسمية عدد 66.

([4]) - أنظر المادة 5 من نفس المرسوم.

الفرع الأول

طرق تمويل الترقية العقارية

إن الترقية العقارية تتطلب وجود رؤوس أموال كافية لقيامها وتحقيق هدفها ، فإلى جانب ما يوفره المرقي لعمليات الإنجاز أو التجديد فإنه يحتاج إلى أموال إضافية والتي يتحصل عليها في شكل قروض أو في شكل دعم مالي هذا من جهة ، ومن جهة أخرى فإن الزبون أيضا يتحصل على قروض أو دعم مالي لشراء الأملاك العقارية مهما كانت طبيعتها المنجزة في إطار الترقية العقارية كالبيع بناء على التصاميم أو السكن المنجز بصيغة البيع بالإيجار ، ولهذا يستوجب شرح طريقتي تمويل هاته المتمثلة في القروض العقارية والدعم المالي للترقية العقارية.

أولا : القروض الموجهة لتمويل الترقية العقارية

توجه القروض الخاصة بتمويل الترقية العقارية في الجزائر سواء إلى الأشخاص الطبيعية أو الأشخاص المعنوية ، وتتم آلية القرض وفق معايير تحددها المؤسسات المقرضة من حيث مبلغ القرض ، الشخص المقترض ، مدة القرض ، ونسبة الفوائد ، بحيث يمكن لكل شخص طبيعي الحصول على قروض ممنوحة من المؤسسات المصرفية والمالية لتغطية عجزه المالي في شراء السكنات أو المحلات المنجزة في إطار الترقية العقارية وهذا بعد حصوله على عقد البيع المنجز في إطار الترقية العقارية كالبيع بناء على التصاميم أو البيع بالإيجار ، وإثبات مشاركة شخصية له مقدرة بـــ20% من الكلفة التقديرية للسكن[1]، وكذا إثبات مستوى من المداخيل تسمح له تسديد الأقساط الشهرية الثابتة في آجالها[2] وهي نفس النسبة التي يساهم بها المشتري في فرنسا حتى يتحصل

([1]) - أنظر المادة 34 من القانون 07/86 ، السابق الذكر.

([2]) - أنظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23أفريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار ، الجريدة الرسمية عدد 25.

على مثل هذه القروض(1)، وقد شرعت مؤخرا عدة بنوك في منح القروض من أجل شراء السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية وعلى رأسها بنك الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ، والقرض الشعبي الجزائري ، وبنك التنمية المحلية وغيرها بحيث يمكن أن تصل نسبة هذه القروض إلى 80% من ثمن المسكن وهي قروض طويلة المدة تتراوح بين 15 و20 سنة أو أكثر ، ويكون تسديدها بأقساط شهرية ثابتة تتراوح بين 30و40 % ونسبة الفائدة تتغير حسب الشروط البنكية السارية(2)، أما بالنسبة للأشخاص المعنوية التي تكون عموما مؤسسات ذات طابع تجاري والتي يطلق عليها المتعامل في الترقية العقارية طبقا لنص المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري فإن القروض الممنوحة لها في إطار تمويل مشاريعها الممثلة سواء في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية تكون مختلفة عما هي عليه بالنسبة للشخص الطبيعي المرشح لملكية السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية وهذا من حيث قيمة القروض المرتفعة على حساب حجم المشروع ، وكذا قصر مدتها والتي لا تتجاوز 24 شهرا(3) ، وتحديد نسبة التمويل في غضون 80%إلى 90% من قيمة المشروع ويجب أن لا يقل مشاركة المتعامل عن 10% من قيمة المشروع(4) أما بالنسبة للتعاونيات العقارية والتي هي شركة أشخاص مدنية المنظمة طبقا للأمر رقم 92/76 المتعلق بالتعاون العقاري فقد نصت المادة 22 من قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية على أن القروض الممنوحة لها من قبل المؤسسات المالية المخولة لا يمكن أن تتجاوز نسبة 50% من التكاليف المقدرة لعملية الترقية العقارية.

كما أنه يجب على كل متعامل في الترقية العقارية يريد الإستفادة من هذه القروض أن يكون له سند ملكية مسجل ومشهر لقطعة الأرض محل إنجاز المشروع أو للأمـــلاك

---

(1)– Bernard DUBAN , OP,CIT; P97.
(2)– Le Financement de l'immobilier , Revue, Habitat et Constriction , OP. CIT, PP20-21.
(3)–http://cnep.djaweb.dz/Index. Ar. php ? page= Terrain_ promo.
(4)–http://cnep.djaweb.dz/Index. Ar .php ? page= Promo_ Immo.

العقارية محل التجديد ، وكذا شهادة السلبية للرهن لهذه الأملاك العقارية[1] .

ولا يمكن أن ينتفع المتعامل بهذه القروض إلا بعد أن يستعمل الأموال المطابقة لما يقدمه ، كما أن القرض يمنح له على دفعات متتالية تبعا لإتمام كل مرحلة من مشروعه ، وهذا تحت إشراف ومتابعة المؤسسة المقرضة.

ثانيا : الدعم المالي لنشاط الترقية العقارية

إن القروض العقارية التي يتحصل عليها المتعامل أو المستفيد في الترقية العقارية من قبل البنوك والمؤسسات المالية قد لا تكون دائما كافية لتغطية تكاليف الإنجاز أو شراء مسكن ، لذلك وجد نظام يدعم هذه القروض ويكملها ويتمثل في الدعم المالي أو المساعدة المالية التي يستفيد منها الأشخاص ذوي الدخل المتوسط والمحدود والمرشحين عادة لإمتلاك السكن ذي الطابع الإجتماعي ، كما تتمثل هذه المساعدة أيضا في التسهيلات والتخفيضات الضريبية على التعاملات التجارية المرتبطة بالترقية العقارية والنشاط العقاري بصفة عامة ولقد عرف القرار الوزاري المؤرخ في 15 نوفمبر 2000 الدعم المالي على أنـــه: " يتمثل في مساعدة مالية غير مستحقة السداد تمنحها الدولة إما للمستفيد مباشرة وإما عن طريق هيئة إقتراض مالية من أجل الحصول على الملكية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي"[2] .

ويعتبر الصندوق الوطني للسكن هو المتكفل بهذه المساعدات المالية الممنوحة لأصحاب الدخل الضعيف والمتوسط ، كما يعمل في حالة القروض الممنوحة لهم بتمديد

([1])–http://cnep.djaweb.dz/Index. Ar .php ? page= achat _ Biens.

([2]) - أنظر المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2000 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر ، الجريدة الرسمية عدد 16 بتاريخ 11 مارس 2001.

– أنظر المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 2008 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر ، الجريدة رقم 57.

مدة إعادة تسديدها وتخفيض نسبة الفوائد المرجوة منها[1] وللحصول على هذه المساعدة المالية يجب أن يكون المستفيد بدون سكن ولم يستفيد من قبل من تنازل عن سكن من الأملاك العقارية العمومية أو من مساعدة من الدولة مخصصة للسكن[2] ، ويجب إثبات دخلا شهريا لايفوق6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون[3] كما أن المساعدة المالية هاته تقدم لاستكمال التمويل المرصود من طرف المستفيد في شكل قرض أو في شكل إعانة شخصية لعمليات إمتلاك البناء أو في إشغال إنجاز المسكن[4] ، وتحدد على أساس مبلغ لا يفوق 700.000دج للوحدة السكنية[5] ، ولا يمكن أن تمنح عندما تتجاوز تكلفته إنجاز المسكن أربع مرات لهذا المبلغ[6] وتخصص أيضا هذه المساعدات المالية أيضا للمتعهدين ومؤسسات الترقية العقارية التي تطلب ذلك لحساب زبائنها طبقا للقرار الوزاري المشترك وهذا على أساس دفتر الشروط يلتزم بموجبه المتعامل في الترقية العقارية بتخصيص المساكن المدعمة للمستفيدين ، كما يستفيد أيضا المتعاملين في الترقية العقارية من المساعدات المالية عن طريق التسهيلات والإعفاءات الجبائية على المشاريع التي يقومون بها في طور الإنجاز أو تجديد الأملاك العقارية ، حيث تنص المادة 44 من القانون رقم 02/97 [7]على أنه :" تعفى الأرباح الخاضعة للضريبة الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الإجتماعية والترقوية وفق المقاييس المحددة في دفتر الشروط من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات ".

([1]) - انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 94 /308 ، السابق الذكر.

([2]) - أنظر المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2000 ، السابق الذكر.

([3]) - أنظر المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13سبتمبر 2008 ، السابق الذكر.

([4]) - أنظر المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2000 ، السابق الذكر.

([5]) - طبقا للمادة 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 2008، السابق الذكر.

([6]) - أنظر المادة 7 من نفس القرار .

([7]) - القانون رقم 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية عدد 89.

والملاحظ من هذه المادة أن عملية الترقية العقارية تحظى حقا من الأعباء الضريبية مما يشجع على تنشيطها والتشجيع على النهوض بها خاصة في ظل الإنفتاح على إقتصاد السوق العقارية.

وبالنتيجة فإن تمويل الترقية العقارية والنشاط العقاري بصفة عامة يتم أساسا بالقروض الممنوحة من قبل البنوك والمؤسسات المالية وإن وجدت مساعدات مالية مكملة بجانبها ، هذه القروض تتطلب ضمانات كشرط أساسي في تقديمها وإن كانت تشكل قيد من قيود التمويل إلا أنها تعتبر كحماية قانونية للمؤسسات الممولة وأداة إئتمان لإسترداد ديونها وسنتعرف على هذه الضمانات من خلال الفرع التالي.

الفرع الثاني

الضمانات الممنوحة في تمويل الترقية العقارية

إن الضمانات التي تمتاز بها البنوك والمؤسسات المالية في تمويلها لعمليات الترقية العقارية تتمثل عموما في التأمينات العينية أو ما يعرف بالرهن خصوصا ، إضافة إلى التأمينات الشخصية.

أولا : التأمينات العينية

لإستيفاء المؤسسات المالية لديونها وضمان تحصيلها من المستفيدين والمتعاملين في الترقية العقارية فإنها تلجأ إلى هذا النوع من التأمين والمتمثل أساسا في رهـن العقـار أو البناءات محل التمويل ، والحصول على هذا العقار المرهون كضمان لها يتم سواء برهنه حيازيا أو بالرهن الإتفاقي ، أو عن طريق تأسيس رهنقانوني لصالحهذه المؤسسات.

1) الرهن الحيازي

الرهن الحيازي هو عقد يلتزم به شخص ، ضمانا لدين عليه أوعلى غيره ،ان يسلم إلى الدائن أو يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين ،وأن يتقدم الدائنين العاديين الدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون(1).

ويستعمل هذا الرهن الحيازي كضمان للمؤسسة المالية ، بحيث يمكن أن يتم رهن المؤسسة التجارية لصالحها وهذا بعقد عرفي مسجل وفقا للأحكام القانونية المطلقة في هذا المجال(2) ، إلا أن هذا النوع من الرهن لا تلجأ إليه البنوك والمؤسسات المالية كثيرا في ضمان قروضها من المتعاملين والمستفيدين في الترقية العقارية بقدر ما تؤسس لصالحها رهن قانوني على القطعة الأرضية أو البناءات محل التمويل ، لأن الرهن الحيازي للأرض محل التمويل يتعذر تطبيقه حيث يتعارض مع الغرض من التمويل وهو تمكين المشتري من إستخدام العقار(3) .

2) الرهن الإتفاقي

الرهن الإتفاقي هو عقد يكسب به الدائن حقا عينيا ، وهنا الدائن هي البنوك والمؤسسات المالية الممولة لنشاط الترقية العقارية ويتم بموجبه الحصول على عقار كضمان لديون وقروض هذه المؤسسات من طرف شخص غير المدين الأصلي ، وهذا طبقا لما نصت عليه المادة 884 من القانون المدني(4) ، وتسري على هذا الرهن أحكام الرهن القانوني والرسمي بصورة عامة من حيث إجراءات التسجيل والتجديد وغيرها وتجدر بي الإشارة على أن الرهن الأكثر إستعمالا من قبل البنوك والمؤسسات المالية

---

(1) - أنظر المادة 948 من القانون المدني رقم 10/05 ، السابق الذكر.

(2) - أنظر المادة 177 من قانون 10/90 ، السابق الذكر.

(3) - أنظر محي الدين إسماعيل ، المرجع السابق ، ص 209.

(4) - تنص المادة 884 على أنه :" يجوز أن يكون الرهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين".

لضمان قروضها العقارية يكمن خصيصا في الرهن القانوني وهو الرهن الذي تمتاز به هذه البنوك والمؤسسات المالية عن بقية الدائنين الآخرين في تحصيل وإستفاء ديونها.

3)الرهن القانوني

تنص المادة 179 من قانون 10/90 المتعلق بالنقد والقرض على أنه : " ينشأ رهن قانوني على الأموال غير المنقولة العائدة للمدين ويجري لصالح البنوك والمؤسسات المالية ضمانا لتحصيل الديون المترتبة لها وللإلتزامات المتخذة تجاهها ..." هذا الرهن هو نفسه الرهن الرسمي الذي نص عليه القانون المدني والذي عرفه بأنه :" عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان"[1].

إلا أن الإختلاف يكمن في الطرف الدائن بين الرهنين ، فالطرف الدائن المرتهن في

الرهن القانوني تمثله البنوك والمؤسسات المالية ، لذا فهذا الرهن مؤسس لصالحها وهي التي تتكفل بعقده دون تدخل الموثق ، كما أن مدة إعفائه من التجديد هي ثلاثين عاما[2] على عكس تسجيلات الرهن بصفة عامة فهي تحتفظ لمدة عشر سنوات إبتداء من تاريخها ويوقف أثرها إذا لم يتم تجديد هذه التسجيلات قبل إنقضاء الأجل[3] .

أما تسجيل هذا الرهن يتم وفقا للأحكام القانونية التي تطبق على السجل العقاري ، ويتم قيده بالمحافظة العقارية المختصة حتى تكون له الحجية اللازمة في مواجهة الغير[4] .

([1]) - أنظر المادة 882 من القانون رقم 10/05، السابق الذكر.
([2]) -انظر المادة 179 من القانون 10/90 ، السابق الذكر.
([3]) - راجع خالد رمول ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب البلدية ، 2001 ، ص125.
- أنظر المادة 96 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 30.
([4]) - راجع خالد رمول ، المرجع السابق ، ص 121.

وفي هذا الصدد فإن المتعامل في الترقية العقارية الذي يود الإستفادة من قروض عقارية لتمويل مشاريعه يجب أن يثبت ملكيته للقطعة الأرضية محل إنجاز المشروع بعقد رسمي، وهذا الوضع صعب عليه إذا أن أغلب المتعاملين في الترقية العقارية ملكيتهم مثبتة بعقود إدارية ، كما أنه يصعب تأسيس الرهن مع المستفيدين من السكنات أو المحلات المنجزة في إطار الترقية العقارية وهذا في حالة صيغة البيع بناء على التصاميم.

ويدل هذا في حالة عقد البيع بالإيجار الذي لا يسلم بشأنه سند الملكية إلا بعد تسديد الأقساط بكاملها[1]، كما هو الحال في عقد البيع بناء على التصاميم الذي لا تتم إثبات ملكيته من قبل المشتري إلا بعد تحرير محضر يثبت حيازته له ، والذي لا يسلم إلا بعد تسليم شهادة المطابقة[2]، ورغم غياب سندات الملكية ، وتفاديا للعوائق تلجأ البنوك والمؤسسات المالية إلى قبول العقود الإداريةوهذا عملا بنص المادة 94 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري[3]على الرغم من أن الرهن يشترط أن يكون فيالشكل الرسمي لكونه يقيد ويشهر في المحافظة العقارية[4] ، ولكن يبقى التخوف يشوب دائما البنوك والمؤسسات المالية في مجال تمويلها لعمليات الترقية العقارية وهذا نتيجة الأخطار التي تتعرض لها والمتمثلة في :

- حالة عدم تسليم شهادة المطابقة للبناء على التصاميم وبالتالي عدم إكمال محضر إثبات الملكية وإستحالة تسجيل عقد البيع مما يستحيل معه تأسيس الرهن.
-حالة إذا وقع المتعامل رهنا على الأرض التي شيدت عليها البناءات فإن البنك أو المؤسسة المالية المقرضة لمشتري هذه البناءات تجد نفسها في وضعية حرجة ، وهذا لأن رهنها سيكون في الدرجة الثانية بالنسبة لرهن المؤسسة المالية المقرضة للمتعامل

([1]) - أنظر للمادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 ، السابق الذكر.
([2]) - أنظر المادتين 13 و 14 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 ، السابق الذكر.
([3]) - تنص المادة 94 من المرسوم 63/76 السابق الذكر على أنه :" غير أنه يمكن طلب تسجيلات الرهون القانونية من دون تقديم سند".
([4]) - أنظرالمادة 61 من نفس المرسوم .
- راجع قدري عبد الفتاح الشهاوى ، المرجع السابق ،ص 211 .

والتي قيدت القطعة الأرضية كضمان لها كما أن الرهن الوارد على القطعة الأرضية وطبقا لمبدأ تجزئة الرهن فإنه يرد على الأرض وما تشيد عليها.

-حالة إقراض المتعامل في الترقية العقارية ثم تبين إفلاسه فإن المشتري له حق الإمتياز من الدرجة الأولى[1] ، وبهذا فإن المؤسسة المقرضة تجد نفسها في الدرجة الثانية بعد الزبائن في إستفاء وتحصيل قروضها من الأرض المرهونة . وتفاديا لهذه المخاطر ، أصبحت غالبية البنوك والمؤسسات المالية تتحفظ في تمويل عمليات الترقية العقارية ، وعليه فإنه يتضح لناأن النصوص القانونية التي تنظم الرهون العقارية في التشريع الجزائري لاتواكب التطور الملحوظ في هذا المجال حيث أصبح من الضروري اليوم إعادة النظر في هذه النصوص القانونية التي مازالت بعيدة كل البعد عن التغيرات الإقتصادية والسياسية التي عرفتها الجزائر في العشرية الأخيرة لاسيما تلك الناتجة عن فتح الباب على مصراعيه لنظام إقتصاد السوق وتشجيع الإستثمارات ونظام القروض والتحضيرات التي كثيرا ما تكون مرتبطة بضمانات عينية[2] .

ثانيا : التأمينات الشخصية

كما يدل على ذلك إسمها فهي ضمانات تتعلق بالشخص ، تعني إلتزام شخص أوعدة أشخاص بضمان المدني في حالة ما إذا عجز عن تسديد القرض الممنوح له من المؤسسة المالية أو البنكية[3] ، وتأخذ هذه التأمينات الشخصية غالبا شكل كفالة المنصوص عليها في القانون المدني ، حيث تنص المادة 644 منه على أنها:" عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ إلتزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الإلتزام إذا لم يف به المدين نفسه".

([1]) - أنظر المادة 16 من المرسوم 03/93 ، السابق الذكر.

([2]) - راجع خالد رمول، المرجع السابق ،ص127.

([3]) - راجع فائزة رحماني ، المرجع السابق ، ص105.

ولقد أوجدت المؤسسات المالية عقود كفالة تضامنية وغير قابلة للتقسيم بين الكفيل والمدين[1] وهذا بإشتراط التضامن بينهما حتى لا يتمكن الكفيل من طلب التجريد[2] .

إضافة إلى هذا الضمان الشخصي تشترط البنوك والمؤسسات المالية ضمانات أخرى تتمثل في التأمين ضد مختلف المخاطر لصالحها مما يتعلق بخطر الوفاة أو العجز،وكذا ضد خطر الحريق[3].

ومهما يكن من كل هذه الضمانات التي تشترطها البنوك والمؤسسات المالية من تأمينات عينية (رهون)، وتأمينات شخصية لإثبات حقها في القروض الممنوحة لمشاريع ونشاطات الترقية العقارية إلا أنها تعزف في الكثير من الأحيان لتمويل مثل هذه المشاريع نتيجة المخاطر التي تتعرض لها مما ينتج معه تعطل إنجاز البناءات ، كما أن كثرة الضمانات فهي ليست في صالح المتعاملين أو المستفيدين من عمليات الترقية العقارية لأنها تعرقل سيرورة التعامل والإستفادة من التمويل ، الأمر الذي يتسبب في تخلف نجاح الترقية العقارية والنشاط العقاري بصفة عامة .

([1]) - راجع فائزة رحماني ، المرجع السابق ، ص 107.
([2]) - المادة 665 من القانون 10/05 ، السابق الذكر.
([3]) - أنظر قادري عبد الفتاح الشهاوى ، المرجع السابق ، ص33.

الفصل الثاني

الإستثمار في إطار الترقية العقارية

إن المشرع الجزائري بموجب التعديلات والإصلاحات التي شملت النصوص المتعلقة بالترقية العقارية والنشاط العقاري بصفة عامة حاول تنمية الإستثمار في المجال العقاري من خلال تقنيات التعامل الحديثة المنصوص عليها في المرسوم التشريعي رقم 03/93 والنصوص المنظمة لها ، وكذا الضمانات الممنوحة في إطارها ، إضافة إلى تنظيم الأطراف المتدخلة في عملية الترقية العقارية وكل ذلك من أجل خلق سوق عقارية متطورة.

و سنتعرف في هذا الفصل على المعاملات القانونية وتنظيمها في ميدان الترقية العقارية بإعتبارها تقنيات التنمية المنظمة للاستثمار الترقوي العقاري ، وهذا بعد تحديد الأطراف المتدخلة في مشاريع الإستثمار الترقوي لحكم الدور الحساس لها وأهميتها الفعالة في الترقية العقارية وأخيرا نتعرض إلى الضمانات الواجب توفيرها حتى تتحقق عملية الإستثمار بنجاح في ظل هذه الترقية العقارية.

لذا أقسم وأخصص هذا الفصل في المباحث الثلاثة التالية:

المبحث الأول : أطراف العلاقة في الترقية العقاريـــــة.

المبحث الثاني : المعاملات القانونية في الترقية العقارية.

المبحث الثالث : الضمانات التعاقدية والقانونيــــــــــة.

المبحث الأول

أطراف العلاقة في الترقية العقارية.

في إطار تنظيم الترقية العقارية ، يقوم المتعامل في الترقية العقارية بإبرام العقود مع مجموعة من المتدخلين اللذين يمتازون بأدوار لا يمكن الإستغناء عنها في تكملة دور المتعامل العقاري في الجانب التقني والتنفيذي للعمليات الترقوية ، إضافة إلى تدخل أطراف إدارية وقانونية لمواكبة نجاح هذه العمليات ، ولا يمكن في كل الأحوال أن تتم عملية الترقية العقارية وإستثمارها بعيدا عن هذه الأطراف وسنتعرف عليها أكثر من خلال المطلبين التاليين :

المطلب الأول : الأطراف التقنية .

المطلب الثاني : الأطراف الإدارية والقانونية.

المطلب الأول

الأطراف التقنية المتدخلة في الترقية العقارية

لتسهيل مهمة المتعامل في الترقية العقارية فإنه يلجأ إلى هذه الأطراف التقنية والمشرفة على تنفيذ العملية المبرمجة من قبله حيث تتمثل عموما في أصحاب المشاريع ، والمقاولين ، وكذا المهندسين المعماريين ، بحيث تربطهم بالمتعامل علاقة تكاملية وطيدة ، ولا يمكن أن يشرف على العملية التي يقوم بها هذا المتعامل بعيدا عنهم بحكم حتمية تدخلهم في الجانب التقني والتنفيذي للعملية بجانبه .

لذا سأتعرض إليهم في هاته الفروع :

الفرع الأول

صاحب المشروع وعلاقته بالمتعامل

يعتبر صاحب المشروع الجهاز الأساسي في العملية العقارية ، وينجز البناء لحسابه بإعتباره مالك الأرض عموما[1] ، وتظهر علاقته بالمتعامل في الترقية العقارية عندما يبرم عقود عمل مع مستأجري العمل وأطراف عقد المقاولة فيلعب المتعامل الدور الوسيط في العملية بحيث يمكن أن يكون كطرف مدافع لمصالح صاحب المشروع أو كطرف خصم له[2].

ويظهر المتعامل كمدافع لمصالح صاحب المشروع عندما لا يكون دوره تنفيذيا في العملية أي لا يمارس نشاطات المقاول. فلا يكون لأطراف عقد العمل أي علاقة إلا مع المتعامل الذي يمثل صاحب المشروع ويوقع باسمه ولحسابه وإن كان قانونا ليس هناك أي رابطة عقدية بينه وبين أطراف العقد[3] ، ويكون المتعامل في الترقية العقارية خصما لصاحب المشروع عندما يظهر كمقاول في العملية العقارية فيكــون طرفا في عقد المقاولة ، لكن هنا قد يكون المتعامل خصم ومدافع لصاحب المشروع في آن واحد وهذا عندما يتعامل مع مكتب الدراسات بإسم صاحب المشروع ، رغم أنه يتعامل مع صاحب المشروع كمقاول[4] .

وقد يكون المتعامل نموذج خاص من صاحب المشروع عندما يظهر كمالك للأرض محل المشروع ، فيقوم بمهامه كصاحب مشروع بمتابعة العمل ، وحراسته ، ومدى مطابقته للطلب[5]

([1])–Philippe JESTAZ, Philippe MALINVEAUD, OP. CIT, P73.
([2])– Ibidem, PP 73-74.
([3])–Ibidem, P 74.
([4])– Ibidem, P 75.
([5])– Ibidem, PP 78- 79.

بالرجوع إلى التشريع الجزائري ، فلقد عرف صاحب المشروع على أنه :" كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالك لها أو يكون حائزا حقوق البناء عليها طبقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما"[1] ، كما اعتبر أن كل شخص طبيعي أو معنوي يفوضه صاحب المشروع قانونا للقيام بإنجاز بناء ما أو تحويله بمثابة صاحب مشروع منتدب[2] ، وبالمطابقة مع نص المادة 8 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري التي تنص على أنه :" يتعين على المتعامل في الترقية العقارية أن يطلب من المهندسين المعماريين والمقاولين المكلفين بإنجاز المنشآت شهادة تأمين تحملهم المسؤولية المدنية العشرية فإننا نجد أن الشخص الذي يقوم بتكليف من ينجز المنشآت أو يحول بناء هو صاحب المشروع ، لذا فلنا أن نتساءل عن من قام بتكليف المقاولين بإنجاز المنشآت هل هو المتعامل في الترقية العقارية بنفسه أم هو صاحب المشروع ، أم أن المتعامل في الترقية العقارية هو الذي يقوم بالتكليف في إنجاز المشاريع باسم صاحب المشروع ، وقد يكون هذا هو المعنى المقصود، أي أن المتعامل في الترقية العقارية هو نفسه صاحب المشروع في العملية بإعتباره مالك القطعة الأرضية محل المشروع أو كونه حائز حقوق البناء على هذه القطعة الأرضية، كذلك إذا رجعنا إلى قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية فإن قبول المرشح للإكتتاب من أجل القيام بالعمليات العقارية يخول له حق شراء الأرض الإحتياطات العقارية للبلدية[3] ، فيكون المكتتب للقيام بعمليات الترقية العقارية مالكا للأرض وهو نفسه صاحب المشروع.

([1]) - أنظر المادة 7 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 ، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، الجريدة الرسمية عدد 32.

([2]) - أنظر المادة 8 من نفس المرسوم.

([3]) - أنظر المادة 19 من قانون 07/86 ، السابق الذكر.

الفرع الثاني

المهندس المعماري وعلاقته بالمتعامل

المهندس المعماري هو الشخص الذي يعهد إليه إدارة العمل والإشراف على تنفيذه ومراجعة حسابات المقاول والتصديق عليها وصرف المبالغ المستحقة إليه(1) فهو القائم بوضع مشاريع البناء(2) والتكفل بابتكار الأشغال ويتمتع بمعارف ثقافية(3) تسمح له بتحديد مكان البناءات ، محتوياتها ، تنظيمها وقيمتها، وكذا اختيار الأدوات والألوان(4) فهو يقوم بوضع التصاميم والإشراف أيضا على القيام بأعمال التنفيذ(5) أي يتصور إنجاز البناء ومتابعته(6) ، ولا يخضع في عمله إلى أحكام القانون التجاري ، بإعتبار أنه يمارس مهنة حرة غير تجارية تختلف عن مهنة المقاول(7) ، لكن إذا كان المهندس المعماري يعتاد على على تشييد المباني ولم يقتصر دوره على مجرد وضع التصميم والرسومات وعمل المقايسات بل تعدى ذلك إلى التنفيذ نفسه وقام بتوريد المواد أو الأيدي العاملة اللازمة لهذا التنفيذ فإنه يعتبر مقاولا ويصدق عليه وصف التاجر بإعتباره أنه يمارس عملا تجاريا(8) ، ، والمهندس المعماري له علاقة وطيدة بعملية الترقية العقارية من حيث إنجاز تصاميم البناء والعمل على متابعة تنفيذها وكذا في إبداء ملاحظته لمشاريع الترقية العقارية التي شارك أو أشرف في تصورها ، وهذا طبقا للمادة 12 من المرسوم رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري(9) وتظهر أيضا العلاقة بين

(1) - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، العقود الواردة على العمل المقاولة ، والوديعة والحراسة ، الجزء السابع ، دار إحياء التراث العربي ،بيروت ، لبنان ، 1964 ،ص 109

(2)–أنظر المادة 55 من القانون رقم 29/90 ، السابق الذكر.

(3)– Philippe JESTAZ, Philippe MALINVEAUD, OP. CIT, P82.

(4)– Bernard DUBAN,OP.CIT; P 123.

(5)–Roger SAINT ALARY, OP.CIT;P 557

(6) - أنظر المادة 9 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري ، السابق الذكر.

(7) - أنظر عبد الرزاق حسين ياسين ، المرجع السابق ، ص ص 414-415.

(8) - أنظر عبد الرزاق حسين ياسين ، نفس المرجع ، ص 416.

(9) - تنص المادة 12 من المرسوم رقم 07/94 السابق الذكر على أنه :" يجب أن يحمل كل مشروع معماري ملاحظة المهندس المعماري أو المهندسين المعماريين الذين شاركوا في تصوره " .

المهندس المعماري والمتعامل في الترقية العقارية من حيث إعلامه وتوعيته بالتراث المعماري[1] ولأهمية الدور الذي يكنه المهندس المعماري سواء في الترقية العقارية أو في في المشاريع المعمارية بصفة عامة فإن اللجوء إليه ضروري ويستوجب على أصحاب المشاريع لبناء المنشآت الفنية أن يشاركوا المهندسين المعماريين من أجل إدماج المشروع في الوسط المحيط به[2] ويعد المهندس المعماري باعتباره صاحب العمل المدافع عن مصالح صاحب المشروع (المتعامل في الترقية العقارية)عند إنجاز مهمته ، ويتحمل مسؤولية جميع الأعمال المهنية المنوطة به[3]وفي حالة قيامه بعمل دون الآخر فإنه لا يسأل إلا في حدود هذا العمل طبقا لما جاء به نص المادة 555 من القانون المدني الجزائري على أنه :" إذا إقتصر المهندس المعماري على وضع التصميم دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ لم يكن مسؤولا إلا عن العيوب التي أتت من التصاميم " لذا يتعين على المتعامل في الترقية العقارية أن يطلب من المهندس المعماري المكلف بإنجاز المنشآت شهادة تأمين تحمله المسؤولية المدنية العشرية[4]للمباني والمنشآت التي أشرف عليها إذا ظهرت بها عيوب وترتب عنها تهديد متانة البناء وسلامته[5] وهذا نتيجة الخطأ في وضع التصميم أو الإهمال في المتابعة ، فيرجع المتعامل بإعتباره رب العمل على المهندس المعماري بعد التسليم لأن مسؤوليته تبقى قائمة حتى بعد التسليم[6]وهذا هو الأصل في المسؤولية العشرية التي تبدأ من وقت تسلم العمل نهائيا أما قبل تسليم البناء ونتيجة لإخلال المهندس المعماري بمهامه فإن رجوع المتعامل العقاري على المهندس يكون على أساس المسؤولية التقصيرية وهكذا يتجلى دور المهندس المعماري في مشاريع

([1]) - أنظر المادة 38 من المرسوم رقم 07/94، السابق الذكر

([2]) - أنظر المادة 4 من نفس المرسوم.

([3]) - طبقا للمادة 14 من نفس المرسوم.

([4]) - أنظر المادة 8 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 ، السابق الذكر.

([5]) - طبقا للمادة 554 من القانون المدني الجزائري.

([6]) - محمد شكري سرور ، مسؤولية مهندس ومقاولي البناء والمنشأت الثابتة الأخرى ،دارسة مقارنة في القانون المدني المصري والقانون الفرنسي ،دار الفكر العربي ، 1985 ، ص 29.

الترقية العقارية وعلاقته بالمتعامل كما أنه يلعب دور وسيط بينه وبين المقاول ، فيعمل على تزويد المقاولين بكـــل

البيانات التي تمكنهم من حسن تنفيذ أعمالهم والتنسيق بين مختلف المقاولين[1] ، وكذا بين المتعامل والمقاول في تنفيذ مخططات البناء.

وبما أن المهندس المعماري يعتبر من المتدخلين في عمليات الترقية العقارية وتحكمه علاقة وطيدة بالمتعامل في الترقية العقارية ، فلنا أن نتساءل عن طبيعة هذه العلاقة أي طبيعة العقد المبرم بينه وبين المتعامل في الترقية العقارية ؟

المشرع الجزائري لم يتطرق إلى طبيعة هذا العقد ، لكن بالرجوع إلى المادة 549 من القانون المدني التي عرّفت عقد المقاولة بأنها:" عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر" .

وبما أن عمل المهندس المعماري يتمثل في شيء من قبيل الأعمال المادية للمقاولة والممثل في إنجاز تصاميم البناء والإشراف على متابعتها في مقابل أجر ، فإننا نكيف العقد بأنه عقد مقاولة وتنطبق عليه الأحكام الخاصة به ، وحسب الفقهاء فإذا كان المهندس المعماري يقوم بوضع المخططات والتصاميم فإنه يتصرف كمستأجر عمل ويحكمه عقد إيجار عمل ، أما إذا قام بحراسة وإدارة الأشغال لحساب صاحب المشروع فإنه يكون وكيلا ويخضع لقواعد الوكالة[2] ومنهم من يرى أن دوره كوكيل يبقى إستثنائيا ويخضع إثبات وكالته للقواعد العامة[3] كما أن من الفقهاء من يعتبر عمل المهندس المعماري من قبيل الأعمال المادية للمقاولات مما يستوجب تطبيق أحكام المقاولة[4] .

([1]) - محمد شكري سرور ، المرجع السابق ، ص 38.
- محمد ناجي ياقوت ، مسؤولية المعماريين بعد إتمام الأعمال وتسل[illegible]
المصري والفرنسي ، توزيع المنشأة للمعارف ، دا ر وهدان للطباعة والنشر ، الإسكندرية ، [ب.س.ط] ص39.
([2])– Roger SAINT ALARY, OP.CIT;P 555.
([3]) - محمد ناجي ياقوت ، المرجع السابق ص34.
([4])– Philippe JESTAZ, Philippe MALINVEAUD, OP. CIT, P 271.

الفرع الثالث

مقاول البناء وعلاقته بالمتعامل

المقاول هو الشخص الذي يعهد إليه إقامة المباني والمنشآت الثابتة الأخرى وتتمثل مهمته في تنفيذ الأعمال طبقا للتصميمات التي وضعها المهندس ، وإعتمادها كل من رب العمل والسلطات المختصة بمنح التراخيص وعليه أن يتقيد بالمواصفات والشروط التي تضمنها العقد الذي أبرمه مع رب العمل[1] ، ولقد نصت المادة 550 من القانون المدني الجزائري على أنه :" يجوز للمقاول أن يقتصر على التعهد بتقديم عمله فحسب ، على أن يقدم رب العمل المادة التي يستخدمها أو يستعين بها في القيام بعمله" ، أي أنه يستوي إن كان قدم الموارد الخاصة بإقامة المباني أو قدمها رب العمل بالالتزام بالضمان الخاص بوصفه مقاولا في كلا الحالتين[2] ، بحيث يكون مسؤولا عن جودة المادة التي يقدمها في العمل وعليه ضمانها لرب العمل[3] ، أما إذا قدم رب العمل هذه المادة فإنه يستوجب على المقاول أن يحرص عليها ويراعي أصول الفن في إستخدامه لها[4] ، ويمكن للمقاول أن يلتزم بإنجاز المشروع بنفسه أو يلجأ إلى ثانويين الذين ليس لهم رابطة تعاقدية مع صاحب المشروع[5] ، وهذا في حالة عدم وجود شرط في العقد يمنعه من ذلك او أن طبيعة العمل لاتتطلب الإعتماد على كفاءته الشخصية[6]، ويكون هؤلاء المقاولين الفرعيين مسؤولون أمام المقاول الأصلي[7]وتظهر علاقة المقاولة وتدخلها في عمليات الترقية العقارية من خلال المادة 6 من القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية بحيث أنشأت مقاولات عمومية محلية بهدف المساهمة في إنجاز مخطط التنمية الإقتصادية للولاية أو البلدية[8]بما

([1])- عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق، ص ص 63-64.

([2])- محمد ناجي ياقوت ، المرجع السابق ، ص ص 33-34.

([3]) - أنظرالمادة 551 من القانون المدني الجزائري.

([4]) - أنظرالمادة 552 من نفس القانون

.INVEAUD, OP. CIT, P 90.

([6]) - المادة 564 من القانون المدني الجزائري.

([7])- عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 112.

البلدية[1]بما فيها مشاريع الترقية العقارية ، وكانت تخضع في تنظيمها وتسييرها إلى أحكام المرسوم رقم 201/83[2]، ولقد سمح المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري بتوسيع مجال الترقية لكل شخص طبيعي كان أو معنوي فأصبح مجال تدخل المقاولة واسع بمافيها المقاول من القطاع الخاص ، وهذا بتحرير مبادرته وإلغاء نظام دفتر الشروط المعد من قبل الجماعات المحلية[3]، وباعتبار أن للمقاول دورا هاما في عملية الترقية ، فهذا يعني أن عمله مكمل لعمل المتعامل في الترقية العقارية ، حيث أن هذا المتعامل هو صاحب العملية ويأخذ زمام المبادرة في الإنجاز ولكنه لا يبني بنفسه حيث دوره يقتصر على وضع برنامج البناء ثم يأتي دور المقاول في تنفيذ هدا البرنامج ، ويكون العقد الذي يربطهما أو المبرم بينهما هو عقد المقاولة أين يلتزم بموجبه المقاول بتقديم عمل مادي في مقابل أجر يلتزم به المتعامل[4] الذي هو صاحب القطعة الأرضية المقام عليها البناء وإن كان البعض يرى بأن العقد يتراوح أو يتردد بين البيع والمقاولة وهذا عندما يتعهد المقاول بأن يقيم بناء بمواد من عنده على أن أرض مملوكة لرب العمل[5] ، لكن يبقى للعمل المقدم من طرف المقاولة قيمة أكبر يكيف العقد بعقد المقاولة يترتب عليه الضمان العشري المنصوص عليه في المادة 554 من القانون المدني الجزائري ، لذا نصت المادة 8 من المرسوم رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري على أنه :" يتعين على المتعامل في الترقية العقارية أن يطلب من المهندسين المعماريين والمقاولين المكلفين بإنجاز المنشآت شهادة تأمين تحملهم المسؤولية المدنية العشرية المنصوص عليها في أحكام القانون المدني ، لاسيما المادة 554 منه ، طبقا للقانون المتعلق بالتأمينات لا سيما مواده من 94 إلى 99 "

([1]) - أنظر المادة الأولى من المرسوم رقم 201/83 المؤرخ في 9 العمومية المحلية وتنظيمها وتسيرها ، الجريدة الرسمية عدد 12.

([2])- أنظر المادة 12 من نفس المرسوم.

([3])- سماعين شامة ، المرجع السابق ، ص128.

-عمر حمدي باشا ، وليلى زوقي ، المرجع السابق ،ص 269.

([4])- طبقا للمادة 549 من القانون المدني الجزائري.

([5])- محمد شكري سرور ، المرجع السابق ، ص 24.

فالمقاول يسأل عن مخالفته للشروط المتفق عليها مع المتعامل العقاري ، أو عند إنحرافه عن أصول الفن ، وفي حالة نقص كفاءته الفنية في البناء أو إساءة إختيار المادة المستخدمة في العمل،أو تأخيره في إنجاز وإتمام العمل دون تدخل أو وجود سبب أجنبي، فإنه تتحقق مسؤوليته نتيجة ذلك[1].

ويمكن أن يشترك المهندس المعماري مع المقاول في المسؤولية وهذا في حالة تقصير عن أداء واجبه المتمثل في رقابة تنفيذ عمل المقاول مما يؤدي إلى إنحرافه[2] .

لذا نص القانون المدني الجزائري في المادة 554 منه على التضامن بين المقاول والمهندس المعماري ، وهذا ما استقر عليه غالبية الفقهاء بالتضامن فيما بين المهندس المعماري والمقاول بالمسؤولية والتعويض[3] كما أنه يتعين على المقاول عدم الإنسياق وراء الخطأ تطبيقا للتعليمات المقدمة من طرف المهندس المعماري أو رب العمل ، لأن هذا لا يجعله معفيا من المسؤولية ، لذا يتعين عليه رفض متابعة التنفيذ إذا استلزم الأمر ذلك[4] إضافة إلى ذلك فإن المقاول عليه تنبيه رب العمل بالخطأ ، وفي حالة إصرار رب العمل بتنفيذه ، فإن المقاول لا يكون مسؤولا عما يحدث للبناء من تهدم نتيجة الخطأ في التصميم ، ويتحمل رب العمل مسؤوليته كاملة[5] وما يمكن قوله عن المقاول أنه يعد تاجرا في تنفيذ أعماله التي تصدر على وجه المقاولة ، وبذلك فهو يختلف عن المهندس المعماري الذي لا يخضع في عمله إلى أحكام القانون التجاري ، ويشترك إذن مع المتعامل في الترقية العقارية في إكتساب الصفة التجارية ، الأمر الذي يتطلب خضوعه إلى إلتزامات التاجر المهنية من حيث القيد في السجل التجاري وإمساك الدفاتر التجارية[6].

([1])- عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 85 وما بعدها.
([2]) - محمد شكري سرور ، المرجع السابق ، ص 114.
([3])– Jean Bernard AUBY, Hugues perinet MARQUET , Droit de l’urbanisme et de la construction , Paris, EJA, MONTCHRESTIEN ,1998 , P696.
([4]) -محمد شكري سرور ، المرجع السابق ، ص125.
([5])–Jean Bernard AUBY, Hugues perinet MARQUET ,OP.CIT; P395.
([6]) - أحمد محرز ، المرجع السابق ، ص131.

المطلب الثاني

الأطراف الإدارية والقانونية

إضافة إلى الأطراف التقنية المتدخلة في عملية الترقية العقارية فإن هناك أطراف أخرى يعتبر تدخلها ضروريا لإنجاح وإتمام عمليات الترقية العقارية ، فهي تكمّل عمل المتدخلين التقنيين في الجانب الإداري والتقني للعملية .

ونجد من بين أهم هذه الأطراف التي لها صلة وعلاقة وطيدة بأعمال الترقية العقارية من الناحية الإدارية والقانونية تتمثل عموما في الوكالات العقارية ومكاتب التوثيـــق ، ولكل منهما دورا هاما في الترقية العقارية والنشاط العقاري ككل ، لذا سأشرح وأوضح ذلك من خلال الفرعين التاليين :

الفرع الأول

الوكالات العقارية

تعتبر الوكالات العقارية كأطراف إدارية متدخلة بشكل لا يستهان بها في عملية الترقية العقارية بحيث تقوم بكل الإجراءات لدى الزبائن من أجل بيع الأملاك العقارية الموكلة إليها أوتأجيرها أو مبادلتها ، وكذا القيام بالعمليات المسبقة الضرورية لإبرام العقود(1)، وتضع أيضا تحت تصرف المتعاملين في الترقية العقارية الأراضي التي وقع التنازل لهم عليها لذا فهي تمتدّ على نشاط واسع من الترقية العقارية في بيع الشقق وتتلقى أتعاب كوسيط في الصفقات وكمقدم خدمات(2) ، لذا نُظمت في فرنسا بقانون خاص وأخضعت لنظام جد دقيق(3) لما لها من أهمية في الميدان العقاري ، كما تم تنظيمها أيضا في التشريع الجزائري بموجب نصوص تشريعية وتنظيمية متفاوتة وأصبحت تشكل مهنة

---

(1) - أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المؤرخ في 20يناير سنة 2009 المحدد للتنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 06.

(2)–Jean Claude GROSSILIERE, La vente d'immeubles, connaissance du Droit , Paris , DALLOZ , 1996, P 51.

(3)–Christian TOPALON,OP.CIT; P 123.

مقننة تخضع ممارستها للحصول المسبق على إعتماد والقيد في السجل التجاري[1]. وللتوضيح أكثر يستوجبدراستها من خلال التطرق إلى بعض أنواعها.

أولا : الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين

Les Agences Locales de Gestion et du régulation Foncières urbaines.

محاولة من الدولة لوضع حد لاحتكار البلديات للسوق العقارية الحضرية ثم إنشاء وكالات محلية عقارية[2] وهذا بصدور قانون 04/86 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية وباعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع إقتصادي كانت تخضع لأحكام المرسوم 200/83 المتعلق بإنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها[3] وتتمتع هذه الوكالات بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي[4]وكانت هذه العقارات المحلية مسيرة أيضا من طرف الوكالة العقارية الوطنية التي تساعدها في إعداد برامجها والميادين الداخلة في إختصاصها[5] وتماشيا مع الإصلاحات الإقتصادية أصبحت هذه الوكالات المحلية باعتبارها مؤسسات عمومية إقتصادية ذات طابع تجاري تسري عليها قواعد القانون التجاري[6] ، وبصدور قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري أشار إلى إعادة تنظيم هذه الوكالات العقارية المحلية[7] وتجلى هذا في صدور المرسوم التنفيذي رقم 405/90 الذي يحدد قواعد إحداث الوكالات والهيئات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين[8] ، ليتم تعديلهبموجب المرسوم التنفيذي رقم 408/03[9] ، وتعمل هذه الوكالات على تدعيم

([1]) - راجع المواد 5 و6 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09 ، السابق الذكر.
([2]) - سماعين شامة ، المرجع السابق ، ص 134.
([3]) - أنظر المادة الأولى من المرسوم رقم 04/86 المؤرخ في 7 يناير 1986 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية ، الجريدة الرسمية عدد1.
([4]) - أنظر المادة الأولى من المرسوم رقم 200/83 المحدد لشرط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وتسيرها ، السابق الذكر.
([5]) - أنظر المادة 2 و3 من المرسوم رقم 86 /03 المؤرخ في 7 يناير 1986 المتعلق بالوكالة العقارية الوطنية ، الجريدة الرسمية عدد 1.
([6]) - أنظر المادة 3 من القانون رقم 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية ، السابق الذكر.
([7]) - أنظر المادة 73 من القانون 25/90 ، السابق الذكر
([8]) - أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك ، الجريدة الرسمية عدد 56.
([9]) - المرسوم رقم 408/03 المؤرخ في 2003/11/5 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 405/90 المحدد بالقواعد إحداث الوكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك ، الجريدة الرسمية ، عدد 68.

النشاطات العقارية من حيث المهام الموكلة لها والمتمثلة عموما في إقتناء لحساب الهيئة المحلية كل عقار أو حق عقاري مخصص للتعمير وفي إجراء التصرفات على هذه العقارات أو الحقوق العقارية وفقا لبنود وشروط محددة في دفتر الشروط[1] ، أو أنها تبادر بعمليات حيازة العقارات أو الحقوق العقارية لحسابها الخاص والتنازل عنها[2] ، وتظهر علاقتها أيضا في الترقية العقارية من خلال وضع تحت تصرف المتعاملين العموميين أو الخواص الأراضي التي وقع التنازل لهم عليها بعد القيام بالعمليات التي تسبق هذا التنازل[3] ، كما أنها تعمل على مراقبة تنفيذ المتعاملين والبناة الموجودين في المناطق التهيئة التي تتكفل بها الوكالة ، لتعليمات مخطط التهيئة[4] ، والسهر أيضا على برمجة الأعمال المنسقة بين المتدخلين في المناطق التي تتكفل بها وعلى تنفيذها[5] ، ولها دور إلى جانب الجماعات المحلية في تحضير وسائل التعمير والتهيئة وإعدادها وتنفيذها[6]ومن هنا تظهر مراقبتها للمتعاملين في مدى خضوع أعمالهم ومطابقتها لوسائل التعمير والتهيئة ، وكذا إعداد الملفات الإدارية السابقة لقرارات برامج التهيئة[7] والملفات المتعلقة بعملية بيع الأراضي والبناءات ، ودورهـــا أيضا يكون في وســـاطة المتعاملين أو البائعين والمشترين حول بيع أو إيجار المباني ، وتعمل على ترقية الأراضي المفرزة والمناطق ذات الأنشطة المختلفة تطبيقا لوسائل التعمير والتهيئة المقررة[8] وتتم إبرام

([1]) - أعمر يحياوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ، دار هومة ، الجزائر ، 2004 ،ص ص 42-43.

- عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري ، دار هومة ، الجزائر ، 2005 ، ص 103.
- أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 405/90 ، السابق الذكر.

([2]) - أنظر المادة 4 من نفس المرسوم .

([3]) - أنظر المادة 4 من المرسوم رقم 04/86 ، السابق الذكر.

([4]) - انظر المادة 5 من نفس المرسوم.

([5]) -انظر المادة 6 من نفس المرسوم.

([6]) - سماعين شامة ، المرجع السابق ، ص 136.

([7]) - أنظر المادة 2 من المرسوم 04/86 ، السابق الذكر.

([8])–Djillali ADJA , OP, CIT; P 68.

عقودها غالبا عن طريق مكاتب التوثيق[1] ، بحيث تكون كل عملية بيع للأراضي موضوع إشهار مسبق[2].

ثانيا : الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

استحدثت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119/07 بتاريخ 23 أفريل سنة 2007 بحيث تعتبر كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ، تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي ، وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير[3] ، وللوكالة صفة المتعهد بالترقية العقارية[4] فهي مؤهلة للقيام بعمليات الداخلة في في الترقية العقارية ولها مجموعة من المهام الأخرى الممثلة في :

- تولي مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري على كل مكونات حافظة العقار الإقتصادي العمومي[5] .
- تسيير حافظتها العقارية وترقيتها[6] .
- تولي مهمة تقييم العقار الإقتصادي العمومي ، وتقديم المعلومات للهيئة المقررة المخصصة محليا حول العرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقارية وآفاقه[7] .
- نشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي[8]
- تعدجدول أسعار العقار الاقتصادي الذي تقوم بتحسينه كل 6 أشهر وتعد دراسات ومذكرات حول توجهات السوق العقارية ويمكنها أن تشكل الأسعار المتضمنة في

---

(1) - عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الطبعة السادسة ، الجزائر ، 2006 ، ص 47.
(2) - أنظر المادة 27 مكرر2 من المرسوم رقم 408/03 ، السابق الذكر.
(3) - انظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 23 أفريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 27.
(4) - أنظر المادة 9 من نفس المرسوم .
(5) - أنظر المادة 3 من نفس المرسوم.
(6) - أنظر المادة 4 من نفس المرسوم.
(7) - أنظر المادة 6 من نفس المرسوم.
(8) - أنظر المادة 7 من نفس المرسوم.

جدول الأسعار مرجعا بالنسبة للأسعار الاقتصادية عند عمليات الامتياز أو التنازل[1].

كما تنص المادة 9 من المرسوم 119/07 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على أنها مؤهلة لإكتساب الأملاك العقارية بغرض التنازل عنها مجددا بعد تهيئتها وتجزئتها لإستعمالها في إطار ممارسة نشاطات إنتاج الخدمات والسلع ، وبهذا فإن الوكالة تتولى مهمة الخدمة العمومية ومؤهلة للقيام بكل الأعمال التي من شأنها أن تحفز تطورها[2].

الفرع الثاني

مكاتب التوثيق

تحتل مكاتب التوثيق مركزا هاما في المجال العقاري سواء تعلق الأمر بالنشاط العقاري أو بالترقية العقارية ، فهي تعتبر بمثابة جهاز تحكم في التسيير العقاري من حيث الطابع الرسمي الذي تضفيه على العمليات العقارية سواء في تحرير العقود المنشئة للملكية أو الناقلة لها ، هذه الأخيرة التي تتطلبها عمليات البيع للسكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية كالبيع بناء على التصاميم والبيع بالإيجار باعتبارهما أحدث تقنيات البيع للأملاك العقارية المنجزة في ظل الترقية العقارية ، بحيث تنص المادة 12 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري على أنه :" يحرر عقد البيع بناء على التصاميم على الشكل الأصلي ، ويخضع للشكليات القانونية في التسجيل والإشهار..." ، وهذا لأنه حتى يتم شهر عقد ما يجب أن يحرر وفقا للشكل الرسمي[3] ، ويعد هذا الأخير شرط ضروري ضروري لصحة عقد البيع ، وأن تحرير عقد البيع في شكل آخر يخالف القانون ويؤدي إلى بطلان ذلك العقد[4]، ويقصد بالعقد الرسمي هو العقد الذي يثبت فيه موظف أو ضابط

([1]) - أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 السابق الذكر.

([2]) - أنظر المادة 10 من نفس المرسوم.

([3])–Amar ALOUI, Propriété a régime Foncier en Algérie, OP.CIT; P 132.

([4]) - عمرحمدي باشا ، القضاء العقاري ، ص 313.

عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ماتلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه[1].

وبإعتبار أن العقد يرد على عقار بالنسبة لهذا البيع المتعلق بالترقية العقارية فإنه يجب تحريره في الشكل الرسمي وهذا بمقتضى المادة 324 مكرر1 من القانون المدني التي تنص على أنه:" زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان ، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية او محلات تجارية أو صناعية أوكل عنصر من عناصرها ويتولى الموثق بإعتباره ضابط عمومي بتحرير العقود في شكلها الرسمي[2]بما فيها عقد البيع بناء على التصاميم والذي يستكمل بمحضر يحرر حضوريا في نفس مكتب الموثق الذي حرره[3] ، وكذا عقد البيع بالإيجار الذي يلزم تحريره هو الآخر لدى مكتب موثق[4] ، حيث ينتج آثاره القانونية بين المتعامل والمستفيد في الترقية العقارية ، باعتبار أن العقد التوثيقي قوة إثبات تنفيذية ينجم عن ذلك أنه إثرى تقديمه أمام القضاء ، فالقاضي لا يمتنع من أمر تنفيذه مهما كانت شكوكه في صحة العقد[5]حتى يطعن فيه بالتزوير فيما يخص المعاينات التي قام بها الموثق نفسه[6]، كما أنه يعتبر حجة بين الأطراف حتى ولو لم يعبر فيه إلا ببيانات على سبيل الإشارة ، شريطة أن يكون لذلك علاقة مباشرة مع الإجراء[7] لكن بالنسبة للبيع بالإيجار فإن المشرع ألزم الموثق ، أن يحرره وفق نموذج خاص به مبينا شروط العقد وإلتزامات أطرافه[8] ونفس الشيء كذلك بالنسبة للبيع بناء على التصاميم فإنه يتم وفق

([1]) - أنظر المادة 324 من القانون المدني الجزائري.

([2])– Amar ALOUI, OP.CIT; P 132.

([3]) - أنظر المادة 13 من المرسوم 03/93 ، السابق الذكر.

([4]) - أنظر المادة 17 من المرسوم رقم 105/01 ، السابق الذكر.

([5])– Amar ALOUI, OP.CIT; PP 132-133.

([6]) - عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري ، ص67.

([7]) - طبقا للمادة 324 مكرر7 من القانون المدني الجزائري.

([8]) - قرار مؤرخ في 23 جويلية 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار ، الجريدة الرسمية عدد 52.

شكل ونموذج معين تحدد فيه حقوق وإلتزامات أطراف العقد بدقة[1] وطبقا للمادة 326 مكرر2 فإن إنعدام هذا النموذج أو الشكل يسقط عنه الصبغة الرسمية ، لذا يلتزم الموثق بهذين النموذجين عند تحريره لهذين العقدين .

وتتجلى أهمية التوثيق بالنسبة لعقد البيع بالإيجار ، والبيع بناء على التصاميم المنجز في إطار الترقية العقارية في :

– إتمام ركن من أركان العقد المتمثل في الشكلية وإلا كان باطلا طبقا للمادة 324 مكرر1 من القانون المدني الجزائري.

– تمكين المتعامل أو المتعهد بالترقية العقارية والمستفيد من السكن من سند تنفيذي يضمن الالتزامات التعاقدية بينهما طبقا لما هو منصوص عليه في القانون المدني الجزائري لا سيما المواد 324 مكرر 05، 324 مكرر6 ، 324 مكرر7 منه.

– يتم فيه التصريح بالأقساط المدفوعة كما هو الحال في البيع بالإيجار ، وإثبات ذلك بالوثائق وتحديد باقي الأقساط كي لا يلجأ المتعهد بالترقية إلى المراوغة وزيادة الأقساط متى شاء[2] .

وبالنتيجة فإن مما سبق ذكره يتضح مدى أهمية تدخل مكاتب التوثيق في مجال الترقية العقارية ، حالها كحال باقي العمليات العقارية الأخرى التي تستند في إنجازها وعملها إلى هذه المكاتب لإضفاء الصبغة الرسمية لأعمالها خاصة فيما يتعلق بنقل الملكية للسكنات المنجزة في إطارها، وتظهر أيضا أهمية الرسمية التي تتحلى بها مكاتب التوثيق في ترقية المعاملات القانونية ، وضمان إستقرارها، كما أنها تضمن إشهارالمحررات المودعة بالمحافظة العقارية في الآجال القانونية المحددة لها[3]

([1]) - المرسوم التنفيذي رقم 58/94 المؤرخ في 7 مارس 1994 المتضمن نموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية عدد 13.

([2]) - نوارة حمليل ، عقد البيع بالإيجار ، مجلة الباحث ، جامعة تيزي وزو ، عدد 5 ، 2007 ، ص 179.

([3]) - خالد رمول ، المرجع السابق ، ص ص 37-38.

المبحث الثاني

المعاملات القانونية في الترقية العقارية

يعتبر المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري من أهم النصوص التنظيمية للترقية العقارية في مختلف جوانبها ، والذي أعطى لها مفهوم آخر في ظل صدوره ، بحيث استحدثت بموجبه معاملات قانونية لم تكن تعرف من قبل في المجال العقاري بالشكل التنظيمي الحالي ، فأصبحت التصرفات الواردة على الترقية العقارية تأخذ طابع مميز لها وفقا لإجراءات تنظيمية خاصة.

الأمر الذي يتطلب دراستها بشكل واضح حتى يتضح معناها أكثر دقة لذا سنتعرف على هذه المعاملات التي تتم في إطار الترقية العقارية من خلال التطرق إليها في مطلبين فنتناول في المطلب الأول التصرفات القانونية الواردة على الترقية العقارية ، ثم نتعرض إلى الإجراءات التنظيمية أو الأنظمة التي تخضع لها هذه المعاملات في المطلب الثاني.

المطلب الأول

التصرفات القانونية في الترقية العقارية

لقد حاول المشرع الجزائري فتح مجال الإستثمار وحركية رؤوس الأموال في النشاط العقاري بصفة عامة والترقية العقارية بصفة خاصة ، وهذا عن طريق توسيع التصرفات الواردة عليها وإزدياد مجال تدخلها لتشمل عمليات البيع والإيجار على السواء، ونظمت عمليات البيع هذه بتقنيات أكثر حداثة ، كما أعطي للإيجار مفهوم آخر . وكل ذلك من أجل مواكبة إقتصاد السوق الحالي في الإستثمار العقاري.

وسأتطرق إلى دراسة هذه التصرفات القانونية الممثلة في تقنيات البيع والإيجار المطبقة في الترقية العقارية في الفرعين التاليين :

الفرع الأول

تقنيات البيع

لم تعرف الساحة العقارية في الجزائر تقنيات بيع خاصة إلا في السنوات الماضية القليلة بعد أن شهدت إصلاحات وتعديلات في المجال التنموي العقاري الذي رافقته نصوص تنظيمية أعطت صورة أكثر ديناميكية للنشاط العقاري خاصة بصدور المرسوم 03/93 المتعلق به ، هذا المرسوم ومواكبة للنهج الإقتصادي الحديث في السياسة العقارية تم بموجبه ظهور تقنيات بيع خاصة والمتمثلة في تقنية البيع بناء على التصاميم ،والبيع بالإيجار والمنظمين بموجب المرسومين رقم 58/94 ،والمرسوم رقم 105/07 على الترتيب.

أولا : البيع بناء على التصاميم La Vente sur Plans (V.S.P)

إن حداثة عقد البيع بناء على التصاميم جعلته عقدا مجهولا لدى الكثيرين ، فالمتعاملون في الترقية العقارية يرون فيه نشاطا تعتريه بعض المخاطر ، كما أن المستفيدين يتخوفون من إبرام هذا العقد لقلة معرفتهم بحقوقهم في مواجهة المرقيين العقاريين كما أن بيع العقار على التصاميم هوعقد متميز ، وله من الخصوصية ما يجعله يخرج عن القواعد العامة لعقد البيع في كثير من أحكامه وخصوصية هذا العقد يجعله يثير العديد من الإشكالات النظرية والتطبيقية بدءا بطبيعته القانونية ، وكذا ارتباطه بالترقية العقارية يجعله يخرج من إطار المعاملات المدنية ليدخل في إطار المعاملات التجارية وما تتميز به هي الأخرى من أحكام خاصة.

وللإحاطة بالمسائل المتعلقة به يجدر بي أن نتطرق أولا إلى تحديد مفهومه ثم التفرغ إلى مختلف الأحكام والمسائل الخاصة به.

1)تعريف عقد البيع بناء على التصاميم

طبَق البيع بناء على التصاميم في سنوات التسعينات وبالضبط منذ صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري[1]، كما أن هذا النوع من البيعنص عليه القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية وهذا بموجب المادة 29 منه[2] حيث تعرضت إليه كإشارة لإنجازه دون أن يكون هناك تحديد مواصفات عقد البيع وتبيان طريقة إنعقاده وكذا أحكامه، وبالرجوع إلى المرسوم التشريعي رقم 03/93 نجد المادة 9 منه تنص على أنه :" يمكن المتعامل في الترقية العقارية أن يبيع لأحد المشترين بناية أوجزء من بناية قبل إتمام الإنجاز شريطة تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية كما تنص على ذلك المواد 10و11 و18 أدناه ، وفي هذه الحالة ستكمل صيغة المعاملة التجارية بعقد بيع بناء على التصاميم وتكون خاضعة للأحكام المنصوص عليها في هذا الفصل".

فمن هذه المادة يمكن أن نستشف أن البيع بناء على التصاميم هو " عقد بيع بناية أو جزء من بناية قبل إتمام الإنجاز ، والذي يشترط فيه تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية".

كما أخذ هذا العقد تعريفات عدة ، فمنهم من يعرفه على أنه :" ذلك البيع الذي بموجبه يلتزم البائع بتشييد عقار خلال أجل معين في العقد"[3].

وقد أعطى هذا التعريف عنصرين أساسين لإنعقاد عقد البيع بناء على التصاميم وهما : إلتزام البائع بإنجاز البناء من الناحية والمدة التي يجب أن يتم خلالها البناء من

---

(1)- M’hamed SAHRAOUI, profession promoteur immobilier, OP .CIT ; p74.

(2) – تنص المادة 29 من القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية على أنه : " كما يمكن المكتتب لانجاز إحدى عمليات الترقية العقارية ، الذي يستوفى قانونا جميع الحقوق والالتزامات المتعلقة بها ، أن يقترح " البيع " بناء على تصاميم تمت الموافقة عليها ، طبقا لقواعد البناء التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير ، والمستخلصة من دفتر الشروط".

(3) – محمد المرسي زهرة ، بيع المباني تحت الإنشاء ، دراسة مقارنة في القانون المصري والكويتي والفرنسي ، الطبعة الأولى ، مصر ، 1998 ، ص 19.

ناحية ثانية، كما عرف على أنه :" عقد بيع عقاري محله عقار في طور التشييد يلتزم بمقتضاه المرقي البائع بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه بالمواصفات المطلوبة ، وأن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصومة من ثمن البيع تحدد قيمتها ، وطريقة آجال دفعها بالإتفاق"[1] .

ويعرف كذلك بأنه :" عقد بيع عقاري محله عقار لم ينجز بعد أو في طور الإنجاز يلتزم بتشييده البائع المتعامل في الترقية العقارية وفقا للنماذج والتصاميم المطلوبة وذلك خلال الأجل المتفق عليه في العقد ، وتسليمه للمشتري ، وذلك مقابل تسبيقات ودفعات مجزأة ، يدفعها هذا الأخير حسب تقدم الأشغال ، وفي المدة بين إبرام العقد وتسليم العقار"[2]، ونلاحظ من هذين التعريفين أنهما عرفا البيع بناء على التصاميم من خلال العناصر الأساسية له وهي : محل البيع (عقار غير منجز أو في طور الإنجاز) ، وآجال الإنجاز ، وكذا الالتزامات التعاقدية لطرفي العقد (إستحقاق الثمن على أقساط) فالبيع بناء على التصاميم إذن هو :" عقد يلتزم بموجبه المتعامل في الترقية العقارية بإنجاز بناية أو جزء منها للمشتري وفقا للمواصفات المحددة في العقد مقابل ثمن تقديري يدفعه المشتري على أقساط وفي الآجال المتفق عليها من الطرفان".

وعقد البيع بناء على التصاميم يتم وفق نموذج خاص به طبقا للمرسوم 58/94 السابق الذكر[3] بحيث يشتمل تحت طائلة البطلان على مايلي[4]:

- العناصر الثبوتية للحصول على رخص البناء المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.

([1]) – فتحي ويس ، المرجع السابق ، ص 49.

([2]) – عقيلة نوي ، النظام القانوني لعقد بيع العقار بناء على التصاميم في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل درجة الماجستير ، فرع عقود ومسؤوليته ، كلية الحقوق ، 2004 ، ص17.

([3]) – أنظر الملحق رقم [02] .

([4]) – أنظر المادة 10 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 ، السابق الذكر.

-,OP.CIT ; p76.Voir aussi : M’hamed SAHRAOUI, profession promoteur immobilier

- وصف البناية المبيعة أو جزء البناية المبيع ومشتملات ذلك .
- آجال التسليم وعقوبات التأخير المرتبطة بها في حالة عدم إحترام هذه الآجال .
- السعر التقديري وكيفيات مراجعته إن إقتضى الأمر.
- شروط الدفع وكيفياته.
- طبيعة الضمانات القانونية وضمان حسن الإنتهاء والضمانات الأخرى التي يعطيها المتعامل في الترقية العقارية للمشتري مقابل تسبيقات وسلف ودفعات مجزأة المنصوص عليها في العقد ، ودعم الإلتزامات التعاقدية الأخرى ، ويمكن إستكمال العقد النموذجي بأي بند آخر تراه الأطرف ضروريا دون أن تقل الضمانات التعاقدية على أي حال عن تلك التي ينص عليها العقد النموذجي الخاص بعقد البيع بناء على التصاميم.

وما يلاحظ عن عقد البيع بناء على التصاميم أنه يتدخل مع بعض العقود لأنه يظهر وكأنه بيع بالتقسيط أو وعد البيع ، وكذا شبيه بالبيع المستقبلي غير أنه في الحقيقة يختلف عن هذه العقود الشبيهة له ، وسنحاول تدارك ذلك التميز وهذا بعد تحديد طبيعته القانونية.

2) الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار على التصاميم

إختلف الفقه حول مسألة تحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد نتيجة غياب إطار قانوني يضبطه ، وكذا للتشابه الكبير بينه وبين الصور الأخرى للبيع ، فيرى البعض أنه يندرج تحت عقد المقاولة ، أين سيلتزم فيه البائع كما هو الحال في المقاولة بصنع شيء وهو إنجاز مبنى خلال مدة محددة لقاء أجر يلتزم به المشتري أو رب العمل[1] ، لكن في حقيقة الأمر أن المقاولة تهدف إلى إنجاز عمل بينما البيع بناء على التصاميم فهدفه هو نقل

([1]) – محمد المرسي زهرة ، المرجع السابق ،ص 46 .

الملكية ، ورغم هذا فإنه يمكن أن يختلط عقد المقاولة بعقد البيع بناء على التصاميم خاصة إذا كان يترتب على عقد المقاولة نقل ملكية شيء(1) .

ويرى البعض الآخر من الفقه أن عقد بيع عادي أين يلتزم فيه المتعامل في الترقية العقارية بنقل الملكية مقابل دفع الثمن من قبل إتمام المشتري(2) ، وقد يعاب على هذا الرأي على أنّ العقد بناء على التصاميم يبرم قبل إتمام البناء ، بينما العادي يبرم بعد إكتمال البناء ، إلا أن هذا ليس بمعيار أعمال البناء ، كالحالة التي يبرم فيها عقد البيع بناء على التصاميم قبل إتمام الإنجاز ، لكن المشتري يشتريه هنا كما وجده في طور الإنجاز ليستكمل بنفسه بعد ذلك البناء ، فالعقد هنا لايفترض إعتباره بيعا بناء على التصاميم رغم إنعقاده قبل إكتمال وجود العقار المبيع(3) .

وبهذا فالبعض يرى أن معيار التفرقة بين البيع بناء على التصاميم والبيع العادي لا يكون على أساس وقت إبرام العقد بقدر ما يكون على أساس نية الطرفين ، فإذا كان هناك محل التفسير العقد ، وجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين فنكون أمام عقد بناء على التصاميم إذا كانت نية الطرفين تتجه إلى إستكمال وإتمام إنجاز المبنى(4) ، ولتفادي هذا الخلط حسن ما فعل المشرعالجزائريبإيجاد نموذج خاص به(5) ويتضح من هذا أن عقد البيع بناء على التصاميم وإن كان يختلف عن عقد البيع العادي إلا أنه لا يخرج عن نطاق البيع لكونه يتضمن نقل الملكية ، وقد راعت التشريعات التي نظمت هذا الجانب المهم ، فكانت التسمية التي أطلقتها عليه تؤكد ذلك ، حيث سماه المشرع الجزائري بيع بناء على التصاميم ، وسماه المشرع الفرنسي بيع العقار في طور الإنجاز Vente d'immeuble

---

(1) – محمد المرسي زهرة ، المرجع السابق ، ص 46 ومايليها.
(2) –نفس المرجع ،ص 54
(3) – نفس المرجع ،ص 55
(4) – نفس المرجع ،ص ص 55 -56 .
(5) – أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 58/94 ، السابق الذكر.

à construire[1]، وعليه فإن عقد البيع بناء على التصاميم هو عقد بيع شأنه في ذلك شأن باقي عقود البيع الأخرى ، إلا أنه يتميز عنها بنظام خاص لكونه يطبق في مجال الترقية العقارية وما تتطلبه هذه الأخيرة من إجراءات خاصة بها ، كما أن إنعقاده يتم في نموذج خاص به ويخضع في تطبيقه إلى أحكام المرسومين 03/93 و58/94 ، وكذا القواعد العامة في القانون المدني بشأن ما لم يرد فيه من أحكام في هذين المرسومين، والأهم من ذلك أنه يعطي ضمانات للمشتري تجعله يتعامل بكل إئتمان في إبرام العقد عن طريق التأمين الإجباري الذي يكتتبه المتعامل في الترقية العقارية لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ، ويتم التأكد من هذا التأمين في وجود شهادة الضمان التي يمنحها الصندوق للمتعامل[2] بحيث ترفق إجباريا بالعقد المبرم بين الطرفين[3]

3)تمييز عقد البيع بناء على التصاميم عن العقود المشابهة له

هناك عدة مفاهيم تختلط مع معنى البيع بناء على التصاميم وهذا نتيجة التشابه بينهما ووجود عوامل مشتركة في إجراءات إنعقادها ، لذا سأوضح هاته البيوع المقارنة لعقد البيع بناء على التصاميم والتي تظهر عادة في الوعد بالبيع ، البيع الإبتدائي ، البيع بالتقسيط ، وكذا بيع الأشياء المستقبلية وتبيان الفوارق الجوهرية بينها وبين هذا العقد .

أ) الوعد بالبيع

تنص المادة 71 من القانون المدني الجزائري أن :" الإتفاق الذي يعده كل المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون له أثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامه فيها ".

([1]) – عقيلة نوي ، المرجع السابق ،ص 22

([2]) – أنظر الملحق رقم [03] .

([3]) – أنظر المادة 11 من المرسوم 03/93 ، السابق الذكر.

يتبين من نص المادة 71 أن الوعد عبارة عن إتفاق غير نهائي لأنه ينصب على مجرد وعد بالبيع ، وبالتالي يجب لانعقاده أن تتوفر فيه أركان العقد بصفة عامة[1] .

ونستشف الفوارق بين هذا البيع والبيع بناء على التصاميم ، أن الوعد بالبيع ماهو إلا مجرد وعد بالتعاقد ، فهو من العقود الملزمة لجانب واحد ومن ثم فإن حق الموعود له لايعدو أن يكون إلا مجرد حق شخصي لا حق عيني[2] في حين أن عقد البيع بناء على التصاميم ينشئ فور إبرامه إلتزامات وحقوق طرفي العقد ، فهو عقد ملزم للجانبين ، ويصبح المشتري صاحب حق عيني كما أن الواعد يظل مالكا للشيء الذي وعد ببيعه ويجوز أن يتصرف فيه وهذا نتيجة عدم إنتقال الملكية إلى الموعود له . في حين أن الملكية تنتقل في بيع العقار على التصاميم إبتداء من تاريخ التوقيع[3].

كما أنه طبقا للمادة 71من القانون المدني الجزائري فإن الوعد بالبيع لا يشترط أن يقع على عمل محدد بالذات ، أي أنه قد يرد على عقار مبني أو انه في طور الإنجاز ، إلا أن البيع بناء على التصاميم فإنه وطبقا للمادة 9 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 فإنه يقع على بناية أوجزء منها وهذا قبل إتمام إنجاز، فلو إفترضنا أن العقد ورد على بناء تام فإننا هنا نكون أمام عقد بيع غير بيع بناء على التصاميم كما أنه في حالة عقد الوعد بالبيع المنصب على بناء في طور الإنجاز فإنه يبقى مختلف عن البيع بناء على التصاميم ونتيجة الفوارق السابقة الذكر من إنعدام نقل الملكية وكذا الإلتزام الذي يقع على طرف واحد من البيع ، وهذا عكس ما يتصف به العقد بناء على التصاميم .

---

(1) – خليل أحمد حسن قدادة ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ، عقد البيع الجزء الربع ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 1996 ، ص 37.
(2) – خليل أحمد حسن قدادة ، نفس المرجع ، ص 39
(3) – أنظر المادة 2 في جزء (الملكية ، التمتع) من العقد النموذجي للبيع بناء على التصاميم ، الملحق السابق رقم [02]

ب) البيع الابتدائي

إن عقد البيع الإبتدائي هو في الحقيقة وعد بالبيع والشراء ملزم للجانبين[1]أين يتفق فيه الطرفان على جميع شروط البيع على أن يتم العقد النهائي بعد فترة تمضي من تاريخ اتفاقهما[2]، ويتم إبرام هذا النوع من العقد لإعتبارات أهمها توفير الوقت اللازم لطرفي العقد للتأكد من وضعية العقار ، وتجهيز سندات الملكية ، وتدبير الثمن[3].

وتظهر الإختلافات بين البيع الإبتدائي والبيع بناء على التصاميم على أن البيع الإبتدائي يعتبر كمرحلة تمهيدية لإنجاز عقد البيع النهائي مما يترتب عليه عدم إلتزام طرفي العقد بتنفيذ الإلتزامات المترتبة وقت حصول الإتفاق عليه ، وإنما تبقى موقوفة إلى حين إتمام إجراءات العقد النهائي للبيع[4]، أما عقد البيع بناء على التصاميم فيتم تنفيذه فورإبرامه ، وينتج آثاره وقت توقيعه ، ويصبح كل من المتعامل والمشتري مطالب بتنفيذ الإلتزامات المترتبة عليه .

كما أنه في حالة عقد البيع الإبتدائي فإنه لا يعتد به كتاريخ لعقد البيع وإنما العبرة بتاريخ إبرام العقد النهائي على أساس إعتبار أن عقد البيع النهائي يفسخ العقد الإبتدائي[5]، أما بالنسبة لعقد البيع بناء على التصاميم فإنه يعتد بتاريخه من يوم إبرامه كتنفيذ لعملية البيع .

ج) البيع بالتقسيط

تنص المادة 363 من القانون المدني الجزائري على أنه:" ... فإذا كان الثمن يدفع أقساط جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقي البائع جزءا منه على سبيل التعويض في حالة ما إذا وقع فسخ البيع بسب عدم استيفاء جميع الأقساط ، ومع ذلك يجوز للقاضي تبعا للظروف أن يخفض التعويض المتفق عليه وفقا للفقرة الثانية من المادة 224.

وإذا وفى المشتري جميع الأقساط يعتبر أنه تملك الشيء المبيع من يوم البيع".

([1]) – فتحي ويس ، المرجع السابق ، ص54 .
([2]) – خليل أحمد حسن قدادة ، المرجع السابق ، ص 47.
([3]) – عقيلة نوي ، المرجع السابق ، ص 23
([4]) – خليل أحمد حسن قدادة ، المرجع السابق ، ص 48.
([5]) –نفس المرجع ، ص 49.

كما تنص المادة 8 المتعلقة بالضمانات المنصوص عليها في نموذج عقد البيع بناء على التصاميم الصادر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 58/94 على ضمان دفع الرصيد الباقي بحيث يحتفظ البائع فيه بحق اللجوء إلى الفسخ الذي ينتهي في تاريخ الدفع الفعلي .
ومن هاتين المادتين يتضح علاقة البيع بناء على التصاميم بالبيع بالتقسيط والمتمثل في الثمن الذي يدفع فيها يتم على أقساط ، ايضا وجود ثمن يحتفظ به البائع على سبيل ضمان التعويض في حالة وقوع فسخ البيع بسب عدم إستفاء الأقساط المتبقية ، أما الإختلاف الذي يمكن أن نلتمسه بين هذين العقدين هو وقت إنتقال الملكية ، بحيث نجد أن المادة 363 السابقة الذكر تنص على أنه :" إذا وفى المشتري جميع الأقساط يعتبر أنه تملك الشيء المبيع من يوم البيع " مما يدل أنه في عقد البيع بالتقسيط لا تنتقل الملكية إلى المشتري إلا بعد تسديد الأقساط المتفق عليها، ومن ثم تنتقل الملكية بأثر رجعي أي من يوم البيع ، أما في عقد البيع بناء على التصاميم فإن وقت أوتاريخ نقل الملكية فيه تكون إبتداء من تاريخ التوقيع عليه ، إلا أن التمتع بها يكون بالتوقيع على محضر التسليم لكون العقد ينصب على محلات وبناءات في طور الإنجاز الشيء الذي يستحيل معه حق التمتع أما في عقد البيع بالتقسيط فإن المشتري له حق التمتع بالعقار محل البيع دون حق التملك وتتحقق الملكية بإستيفاء الأقساط جميعها وهذا بأثر رجعي أي يعتبر تاريخ البيع هو نفسه تاريخ إنتقال الملكية إليه طبقا للمادة 363 السابقة الذكر من القانون المدني الجزائري .

د) بيع الأشياء المستقبلية

تنص المادة 92 من القانون المدني الجزائري على أنه :" يجوز أن يكون محل الإلتزام شيئا مستقبلا ومحققا".

وبإعتبار أن البيع بناء على التصاميم هو بيع معاينة على مخطط فإنه يدخل ضمن الأشياء المستقبلية وبالتالي يجوز التعامل به طبقا لهذه المادة لكن هذا العقد الذي يعد من قبيل الأشياء المستقبلية بإعتباره بيع بناءات ومحلات على مخططات دون وجودها على الأرض الواقع فإنه يختلف عن بقية البيوع المستقبلية الأخرى ، حيث نجد أن الملكية في البيوع المستقبلية التي لم يتم صنعها لا تنتقل بمجرد إنعقاد عقد البيع ، لأن الشيء غير موجود[1] ، لكن في العقد بناء على التصاميم وإن هناك إنعدام للبناء فإنه توجد القطعة

(1) – خليل أحمد حسن قدادة ، المرجع السابق ، ص 113.

الأرضية محل البناء والتي تنتقل ملكيتها مباشرة من المتعامل في الترقية العقارية إلى المشتري بمجرد إنعقاده على عكس الأشياء المستقبلية الأخرى الغير موجودة أثناء إبرام العقد فيستحيل معها إنتقال الملكية لإنعدامها .

ثانيا : البيع بالإيجار La Location Vente

يمثل هذا النوع من العقد جزءا جديدا من عرض السكن في إطار الترقية العقارية الذي تم تأسيسه تطبيقا للمادة 07 من المرسوم التشريعي رقم 03/93[(1)] وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أفريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجرة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك[(2)] الذي وضع تنظيما خاصا لهذا البيع بإعتباره آلية وتقنية تسمح بالحصول على السكن دون الإضطرار إلى دفع كامل الثمن عند الشراء. لذا سنحاول دراسة تقنية البيع هاته باعتبارها صيغة حديثة لم تلقى بعد التفسير الكامل لها ، وكذا المعنى لأحكامها بشكل واضح .

1) تعريف عقد البيع بالإيجار

لقد عرفت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 البيع بالإيجار على أنه :" صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد إنقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب ".

وأول ما يلاحظ على هذا التعريف الذي جاءت به المادة 2 من المرسوم رقم 105/01 أنه تعريف سطحي للبيع بإيجار فهو يتناوله كصيغة نقدية كواقعة مادية ، ولا يعرفه كعقد يتضمن تصرف قانوني.

([1]) – تنص المادة 7 من المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري السابق الذكر على أنه :" يمكن أن ترشح لمساعدة الدولة : حسب الأشكال والشروط القانونية المعمول بها أو التي ستحدد ، نشاطات الترقية العقارية التي تستهدف إنجاز مساكن ذات طابع إجتماعي مخصصة للبيع أو التأجير".

([2]) – المرسوم التنفيذي رقم 01 /105 ، السابق الذكر.

ولقد أخذ هذا العقد تعريفات شتى من الناحية الفقهية ، فعرف على أنه : " عقد يتم في صورة إتفاق يلجأ فيه الطرفان إلى عقد الإيجار ليخفيان فيه عقد البيع ويظهر من خلاله العقد على أنه عقد إيجار عادي يلعب فيه البائع دور المؤجر بالمقابل يظهر المشتري في صورة المستأجر ، وعند إنتهاء المشتري (المستأجر) من سداد الأقساط يمتلك المال تلقائيا وبأثر رجعي يعود إلى يوم إبرام العقد[1] .

كما يعرف البيع الإيجاري على أنه :" عقد يتفق بمقتضاه البائع على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل إلتزام الأخير بدفع أجرة دورية ، فإذا أوفي المستأجر بجميع الدفعات الإيجارية المستحقة عليه طوال مدة العقد وفي مواعيدها المحددة تنتقل إليه الملكية دون أن يكلف بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد ، أما إذا تخلف عند دفع الأقساط يفسخ عقد الإيجار فيكون على المستأجر إعادة محل العقد إلى المؤجر"[2] .

ويتضح من هذه المفاهيم أن عقد البيع بإيجار يتمثل في عمليتين أساسيتين وهما البيع والإيجار ، والإشكال يكون في مدى تغليب إحدى هاتين العمليتين عن الأخرى ، حتى تتحدد معها الطبيعة القانونية لهذا العقد وإن كان يرى البعض أن هذه الصيغة شبيهة ما تكون بنوع خاص من عقود للبيع إذ هي بيع موقوف الأثر ، والأثر الموقوف هنا هو نقل الملكية وذلك لغاية تسديد كامل المبلغ مع إلتزام البائع بتحقيق الآثار الأخرى للتسليم ، فالمشتري يتسلم المبيع لكن بوصفه مستأجر ويضمن له البائع عدم تعرضه وعدم تعرض الغير له[3] ،وهذه هي الفكرة التي قد تترجم وتزيل الغموض عن طبيعة عقد البيع بالإيجار القانونية ، وهذا بإعتباره عقد بيع خاص أين يظهر فيه المشتري بمظهر المستأجر إلى غاية استيفاء أقساطه فيمتلك العقار تلقائيا .

([1]) – راجع نوارة حمليل ، المرجع السابق ، ص173.
([2]) – نفس المرجع ، ص ص 173- 174.
([3]) – نفس المرجع ، ص 174.

2)خصائص عقد البيع بالإيجار

يمكن أن نلتمس من التعاريف السابقة مجموعة من الخصائص التي قد يتميز به عقد البيع بالإيجار وهي:

أ) عقد محله عقار: وهذا طبقا للتعريف الذي جاءت به المادة 2 من المرسوم 105/01 والذي إعتبرته صيغة تسمح بالحصول على مسكن كما نصت على ذلك المادة 4 من نفس المرسوم المعدلة بموجب المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 35/03[(1)] والتي جاء فيها : " تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة بواسطة ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا" وهذه المادة تعبر بصريح العبارة هي الأخرى عن محل هذا العقد الذي يكون دائما عبارة عن عقار المتمثل في المساكن خصوصا.

ب) عقد ملزم لجانبين : يلتزم فيه المؤجر بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر لينتفع بها دون تعرضه له أو من غيره ، في مقابل إلتزام المستأجر بدفع الأقساط الدورية المتفق عليه ، وفي نهاية المطاف إلتزام بنقل الملكية من البائع لإلتزام المشتري بإتمام واستيفاء الثمن الكامل للأقساط الدورية .

ج) عقد شكلي : بما أن هذا العقد يرد على عقار فإنه يتطلب الرسمية لنقله كما هو منصوص عليه بالمادة 324 مكرر1 من القانون المدني بحيث تنص على أنه :" زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية ..." .

وهذا ما أكدته أيضا المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 السابق الذكر حيث نصت على أنه :" يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب

---

(1) – المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 13 جانفي 2003 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أفريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال العمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، الجريدة الرسمية عدد 4.

موثق" ، ومن هاتين المادتين يتضح لنا أن هذا العقد يعتبر عقدا شكليا ، وأن شكل العقد يعتبر ركنا من أركان هذا العقد .

د) **عقد مركب** : قد يحدث وأن يتخذ العقد الواحد شكل عقدين أو أكثر فيصبح عندها عقدا مركبا كما هو الحال هنا بالنسبة لعقد البيع بالإيجار في الوهلة الأولى له شكل إيجار يتم بأقساط دورية يلتزم بها المستأجر نحو المؤجر لينتهي البيع عند إستيفاءالمستأجر لكل الأقساط المتفق عليها فيصبح بمثابة مشتري يلتزم نحوه البائع بنقل الملكية إليه(1) والملاحظ على المادة 2 من المرسوم رقم 105/01 أنها تجعل من صيغة وعقار البيع بالإيجار عقدا مركبا من إيجار وبيع ، فعند إنقضاء الأول يتحقق الثاني أي أن العقد يبدأ سريانه بالإيجار لينتهي بالبيع.

لكن ليس هناك من أهمية كبيرة من إمتزاج عدة عقود في عقد واحد ، فهذا العقد تطبق عليه أحكام العقود المختلفة التي يشتمل عليها فتطبق أحكام عقد الإيجار في جانب الإيجار وأحكام البيع في جانب البيع ، ومن الضروري أن يؤخذ العقد المركب كوحدة قائمة بذاتها وهذا في حالة تنافر الأحكام التي تطبق على كل عقد من العقود المكونة له ففي هذه الحالة يجب تغليب أحد هذه العقود بإعتبارها العنصر الأساسي، وقد ذهبت بعض التشريعات إلى النص على تغليب أحكام عقد البيع في حالة النزاع الثائر بشأن البيع الايجاري (2) وبالرجوع إلى التشريع الجزائري نجد أيضا أن المشرع حاول تغليب عقد البيع على الإيجار وهذا ما نستشفه من المادة 7 من المرسوم 105/01 والتي تنص على أنه :"يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى ..." وكذا من نص المادة 15 من نفس المرسوم التي جاء فيها أنه :" يقدم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المتعهد بالترقية العقارية المعني بعد تحريره على مطبوع يحدد نموذجه الوزير المكلف بالسكن " فكلمة شراء التي نصت عليها هاتين

---

(1) – طبقا للمادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 ، السابق الذكر.
(2) – نوارة حمليل ، المرجع السابق ، ص 175.

المادتين تدل على أن العملية تنصب على البيع وهذا بحكم مدلول هذه الكلمة التي تقع في عمليات البيع ، وإن كان غير ذلك الذي قصده المشرع لجاءت المادتين بمصطلح الإستفادة من مسكن بدل شراء مسكن حتى لا يغلب جانب البيع على الإيجار ، فتصبح المادة 7 على الشكل :" يجب على كل من يطلب أو يود الإستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد..." وتكون المادة 15 على النحو التالي :" يقدم طلب الإستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المتعهد بالترقية العقارية المعني ..." وبالتالى يبقى الإيجار في هذه العملية كإستثناء والذي يؤخذ فقط كضمان إستيفاء ثمن المسكن عن طريق الأقساط الدورية ، وبمجرد تسديد ثمن المسكن بكامله تتحقق العملية المتوخاة من صيغة البيع بالإيجار وهو إبرام عقد البيع ونقل ملكية السكن محل العقد.

3)تمييز عقد البيع بالإيجار عن غيره من العقود

قد يتداخل مفهوم البيع بالإيجار مع بعض العقود المشابهة له وهذا نتيجة إقترانه بها في بعض الإجراءات ، إلا أنه في حقيقة الأمر يبقى مختلف ومنفرد عنها في خصوصيات كثيرة تميزه عنها ، وإلا ما الفائدة من إستحداثه وتأسيسه في وجود عقد مماثل له ، لذا سأتطرق إلى إبراز العقود الممكن أن تتداخل مع مفهومه والتي هي عادة ما تكون في عقد البيع العادي ، والوعد بالبيع ، والبيع بالتقسيط ، البيع بالعربون ، وأخير عقد الإيجار ، وإبراز أهم الفوارق الجوهرية بينهم .

أ) عقد البيع العادي والبيع بالإيجار

تعرف المادة 351 من القانون المدني عقد البيع على أنه :" عقد يلتزم بمقتضاه البائع ان ينقل للمشتري ملكية الشيء أو حقا ماليا وفي مقابل ثمن نقدي" من هذا التعريف يتضح لنا أن عقد البيع يرتب إلتزامات متقابلة لطرفي العقد ، فالبائع يلتزم بنقل ملكية أحد الأشياء أو الحقوق المالية التي يملكها ، والمشتري يلتزم بدفع الثمن[1] .

([1]) – خليل أحمد حسن قدادة ، المرجع السابق ، ص 11.
- عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري ، ص100.

وهنا تبرز خصائص عقد البيع حيث أنه عقد ينقل الملكية من البائع إلى المشتري بحيث يرد على المنقولات والعقارات معا ، ويكون إنتقال الملكية فيها مباشرة بإبرام العقد وإن تأخر هذا الأثر في العقارات بحكم إتخاذ إجراءات التسجيل والقيد[1] أما بالنسبة لعقد البيع بالإيجار فإنه لا يرد إلا على العقارات الممثلة في المساكن طبقا للمادة 4 من المرسوم رقم 105/01 والمعدلة بالمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 35/03 ، وإنتقال الملكية فيها يتأخر لأجل معين فلا تنتقل الملكية إلى المستفيد من وقت إبرام العقد وإنما على أجل لا يتجاوز عموما 25 سنة[2] فيكون صاحب حق شخصي المتمثل في الإنتفاعمن المسكن دون أن يكون له حق عيني عليه كما أنه في عقد البيع فإن الثمن يسدد كاملا طبقا للمادة 351 من القانون المدني ، عكس ما هو في البيع الإيجاري الذي يكون فيه الثمن مسددا على أقساط دورية[3].

ب) الوعد بالبيع والبيع بالإيجار

الوعد بالبيع منصوص عليه في القانون المدني بنص المادة 71 منه السابقة الذكر والتي تشترط أن تعين جميع المسائل الجوهرية للعقد المبرم بما فيها المدة الواجب إبرامه فيها حتى ينتج آثاره ويعتد به

ويتقارب هذا العقد مع البيع بالإيجار ، لكونهما لا ينقلان الملكية بمجرد إبرامهما ، ويبقى الحق العيني لصالح الواعد كما يبقى أيضا لدى البائع المؤجر ولا يستفيد الموعود له إلا من حق شخصي ونفس الشيء للمستفيد من البيع بالإيجار وتظهر نقاط الإختلاف بين البيع الإيجاري والوعد بالبيع في كون أن هذا الأخير عقد ملزم لجانب واحد وهو الواعد[4] ويكون في ذمة الواعد أن يلتزم به متى أبدى الموعود رغبته في ذلك خلال الآجال المحددة فتحقيق هذا البيع مرتبط بالموعود له ، عكس مانجده في البيع بالإيجارفالإلتزامات

([1]) – خليل أحمد حسن قدادة ، المرجع السابق ، ص 12.
([2]) – أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 35/03 ، السابق الذكر.
([3]) – أنظر نفس المادة لنفس المرسوم 35/03.
([4]) – خليل أحمد حسن قدادة ، المرجع السابق ، ص 39.

تقع على كلا طرفي العقد أي أنه عقد ملزم للجانبين فيلتزم المستفيد من المسكن بدفع مقابل الإستفادة ، في حين يلتزم المتعهد أو المتعامل في الترقية العقارية بنقل الملكية إليه بعد تسديد الثمن .

ج) البيع بالتقسيط والبيع بالإيجار

لقد نصت المادة 363 من القانون المدني على هذا النوع من العقد المتمثل في البيع بالتقسيط والذي تم ذكره سابقا لمّاتم التطرق إلى البيع بناء على التصاميم بحيث تتمثل نقاط التشابه بينه وبين البيع الإيجاري في آجال إنتقال الملكية والمرتبط بإستيفاء وسداد الأقساط الكلية لثمن الشيء محل المبيع[1] لكن مانصت عليه المادة 363 على أنه " إذا وفى المشتري بجميع الأقساط يعتبر أنه تملك الشيء المبيع من يوم البيع ..." يدل على أن إنتقال الملكية في عقد البيع بالتقسيط يسري بأثر رجعي أي من يوم إبرام العقد ، في حين نجد أن البيع الإيجاري تنتقل فيه الملكية بأثر فوري بعد تسديد الثمن بكامله[2] ، ويبقى كلا من العقدين يشتركان في عنصر الأقساط المتبعة لسداد الثمن.

د)البيع بالعربون والبيع بالإيجار

العربون هو المبلغ النقدي الذي يدفعه أحد المتعاقدين إلى الآخر وقت إبرام العقد ، يكون الغرض منه ، إما جعل العقد المبرم بينهما عقد نهائي وإما إعطاء الحق لكل واحد منهما في إمضاء العقد أو نقضه[3] .

ولقد تناول المشرع الجزائري مسالة البيع بالعربون في القانون المدني وهذا بموجب المادة 72 مكرر منه التي تنص على أنه :" يمنح دفع العربون وقت إبرام العقد لكل من المتعاقدين الحق في العدول عنه خلال المدة المتفق عليها ، إلا إذا قضى الإتفاق بخلاف ذلك.

فإذا عدل من دفع العربون فقده ، وإذا عدل من قبضة رده ومثله ولو لم يترتب عن العدول أي ضرر".

([1]) – وهذا بنص المادتين 363 من القانون المدني الجزائري ، والمادة 9 من المرسوم 105/01 ، السابق الذكر.
([2]) – أنظر نفس المادة 9 من نفس المرسوم .
([3]) – خليل أحمد حسن قدادة ، المرجع السابق ، ص 50.

ويتضح من هذه المادة أن العربون يدفع وقت إبرام العقد ، وهو يطابق تسديد الدفعة الأولى من الأقساط التي لاتقل عن 25% من ثمن المسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار[1] ، التي يمكن إعتبارها كعربون لإبرام العقد ، حيث أن تسديدها يؤدي إلى إعداد عقد البيع بالإيجار[2].

لكن ما يمكن أن يميز البيع الإيجاري عن بيع بالعربون ، هو أن هذا الأخير يتم دفعة ومرة واحدة ، أما البيع بالإيجار فتتم فيه الأقساط على عدة دفعات متتالية هذا من جهة ، ومن جهة أخرى فإن حق العدول الذي نصت عليه المادة 72 مكرر لا يمكن مصادفته في البيع الإيجاري إلا في حالة عدول المستفيد من السكن في إتمام دفع الأقساط الدورية بشكل نهائي فإن العقد يفسخ ويفقد هذا المستفيد مبلغ من الدفعة الأولى كما هوالحال بالنسبة لدافع العربون الذي عدل ، أما بالنسبة لقابض الأقساط المتمثل في شخص المتعهد في الترقية العقارية فإنه ليس له الحق في التراجع عن إتمام العقد ، وهذا ما يجعل البيع بالإيجار بعيدا كل البعد عن البيع بالعربون.

هــ)عقد الإيجار والبيع بالإيجار

إن عقد الإيجار يختلف بشكل كبير عن البيع الإيجاري وإن كان البيع بالإيجار يمر في مراحله الأولى بالإيجار للمسكن إلى حين بيعه ، ويظهر هذا الإختلاف في كون أن عقد الإيجار لا يؤدي إلى نقل ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر وإنما يؤدي تمكين المستأجر من الإنتفاع فقط في العين المؤجرة ، وبعبارة أخرى يؤدي إلى إنشاء حق شخصي يتمكن من خلاله المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة[3] ، في حين أن هدف البيع بالإيجار هو نقل الملكية وإنشاء حق عيني ، وهذا بعد إنتهاء مدة معينة في العقد ، على عكس في عقد الإيجار الذي ينقضي بإنقضاء المدة المتفق عليها.

([1]) –أنظر المادة 7 من المرسوم 105/01، السابق الذكر.
([2]) – أنظر المادة 11 من نفس المرسوم .
([3]) – خليل أحمد حسن قدادة ، المرجع السابق ، ص 14.

كما أن مدة الإيجار في عقد البيع الإيجاري تتراوح بين 20 و25 سنة مما يمكن إعتباره من عقود التصرف ، على خلاف عقد الإيجار الذي يعتبر من العقود الإدارية[1].

4)الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار

يعتبر البيع الإيجاري عقد من العقود المركبة الذي يجمع بين البيع والإيجار ، والوعد بالبيع والشراء ، ومن البديهي أنه لا حاجة للبحث عن تكييف العقد في حالة عدم وجود أي إشكال لتنفيذه ، أما إذا كان غير ذلك فنكون بحاجة لإيجاد العنصر الغالب فيه ، لأن العبرة في العقود المركبة بالعقد الغالب فيه ، فتسري أحكامه على المتعاقدين فيما لا يتم الإتفاق عليه[2].

ويمكن أن نكيف عقد البيع بالإيجار هنا بأنه بيع وهذا طبقا للمادة 4/363 السابقة الذكر من القانون المدني الجزائري التي تجعل من البيع المقترن بالأقساط بيعا ولو أعطى له المتعاقد صفة الإيجار.

كما أنه يستشف من المرسوم رقم 105/01 لا سيما المادتين 7 و15 منه على تغليب طابع البيع على الإيجار ، وهذا لمدلول كلمة "شراء مسكن" التي جاءت بها هاتين المادتين أين ينصب معناها على عمليات البيع ووفق القاعدة العامة في العقود ، فإن العبرة هو الأخذ بما إتجهت إليه نية الأفراد لا بالوصف أو الألفاظ التي إستعملوها في التعبير عن إرادتهم[3]، وطبقا للمادة 2 من المرسوم رقم 105/01 فإن نية طرفي عقد البيع بالإيجار تتجه نحو إبرام عقد البيع من خلال إقرار شراء المسكن بملكية تامة بعد إنقضاء مدة الإيجار المحددة في العقد ونتيجة لذلك ، يمكن أن نتساءل في حالة فسخ عقد البيع بالإيجار لعدم سداد الأقساط الشهرية ، ورفع الدعوى لدى الجهات القضائية المختصة

([1]) – راجع نوارة حمليل ، المرجع السابق ، ص176 .
([2]) –نفس المرجع ، ص 178.
([3]) – راجع خليل أحمد حسن قدادة ، المرجع السابق ، ص 12.

لطرد المقيم من المسكن المعني ، فهل القاضي هنا يحكم على أساس إعتبار العقد بيعا وهذا للإعتبارات السابقة الذكر ، بما فيها إتجاه نية الطرفين إلى ذلك ومن ثم إعتبار تخلف سداد الأقساط بمثابة تخلف ثمن البيع من قبل المشتري رغم أن العقد لم يتحول بعد إلى بيع ؟ أم أنه يحكم على أساس إعتبار العقد بمثابة إيجار لأنه لم يتم فيه إنتقال الملكية بعد وتخلف دفع الأقساط هذا معناه تخلف بدل الإيجار ، وهذا بالرغم أن نية الأطراف إتجهت إلى إبرام عقد البيع وليس عقد الإيجار ؟ ويظهر أن هذا هو الأرجح أي أن عقد البيع بالإيجار قد يكون في مراحله العقدية الأولى عبارة عن إيجار مما يتطلب تطبيق أحكام الإيجار عليه وهذا لأنه لا يرتب أي أثر عيني اما عند سداد أقساط الثمن كلها فإنه ينقضي هذا الإيجار ليقوم محله عقد البيع وتنتقل عندها الملكية ، مما يجعله يخضع حينها إلى أحكام عقد البيع ويكون إنتقال هذه الملكية طبقا للمادة 19من المرسوم105/01بأثر فوري.

5) شروط البيع بالإيجار

لكي يتم إبرام عقد البيع بالإيجار يجب أن تتوفر مجموعة من الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 105/01 السابق الذكر المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 35/03 والممثلة أساسا في :

أ- عدم إستفادة المعني على سكن من قبل أو على مساعدة مالية من الدولة لغرض بناء مسكن أو شرائه[1] .

ب-يجب أن لايتجاوز مستوى مداخيل المستفيد 5 مرات الأجر الوطني الأدني المضمون وفقا لنص المادة 6 من المرسوم 105/01 السابق ذكره.

ج- أن يدفع طالب الشراء قسط مالي أولي لا يقل عن 25% من ثمن المسكن[2].

([1]) – عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، 2004 ، ص143.

([2]) –أنظر المادة 7 من المرسوم رقم 105/01، السابق الذكر.

د- يجب أن يتم تسديد المبلغ المؤجل شهريا وفق أقساط موزعة على المدة المتفق عليها ، أي يسدد المستأجر المشتري للمؤجر البائع المستحق شهريا حسب رزنامة إستحقاق الأقساط[1].

هـ- على المستفيد أو المستأجر المشتري سداد في كل الحالات مبلغ آخر قسط من ثمن المسكن قبل أن يتجاوز سنه 70 سنة[2].

6)تحرير عقد البيع بالإيجار

يتم تحرير عقد البيع بالإيجار وفقا للنموذج الملحق بقرار 23 جويلية 2001[3] وهذا بعقد رسمي ، ويمكن إتمام نموذج هذا العقد ببنود أخرى تعتبرها الأطراف المعنية مفيدة ، شريطة ألا تكون مخالفة للأحكام القانونية المعمول بها في المعاملات العقارية[4].

حيث يتم في بادئ الأمر بتقديم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المتعهد بالترقية العقارية المعني والمتمثل في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ويسلم الطلب لدى شبابيك الهياكل التي تعينها الوكالة مرفقا بمجموعة الوثائق المذكورة في المطبوع النموذجي لعقد البيع بالإيجار[5] ، بحيث تسجل طلبات الشراء وفق ترتيب زمني فور إستلامها في سجل يرقمه ويوقعه المدير العام للوكالة أو ممثله ، تعالج هذه الطلبات من طرف لجنة وفق ترتيب مسجل قانونا[6] ويتم إعلام المستفيدين الذين قبلتهم اللجنة بقرار القبول برسالة موصى عليها مع دعوتهم إلى دفع 10%من ثمن المسكن كالتزام نهائي للشراء ويدفع مبلغ 15%المتبقيمن 25%المشروطة التي تمثل المساهمة الأولـــــى

(1) –عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 144..

(2) – أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 340/04 ، السابق الذكر.

(3) – القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار ، الجريدة الرسمية عدد52.

(4) – عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق ، ص 144.

- المادة 2 من القرار المؤرخ في 23 جويليية 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار ، السابق الذكر.

(5) – أنظر المادة 2 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، الجريدة الرسمية ، عدد 52.

(6) – أنظر المادة 4 من نفس القرار .

عند توقيع عقد البيع بالإيجار[1] ، ويتم إعداد عقد البيع بالإيجار بين المستفيد والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لدى مكتب توثيق وهذا وفقا للنموذج المعد والخاص به[2] وعندها يتسلم المستفيد مفاتيح المسكن تنظم زيارة حضورية للمكان بين المعني والمصالح التقنية للمتعهد بالترقية العقارية تتوج بمحضر تسليم يوقعه الطرفان[3] ، وبإمكان أن يترتب عن عدم شغل مسكن لمدة تفوق 3 أشهر بعد تسليم المفاتيح مراجعة قرار البيع بالإيجار وإتخاذ التدابير الرامية لفسخ العقد[4]

الفرع الثاني

عقد الإيجـــــــار

لقد أعطى قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية أولوية البيع للسكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية دون الإهتمام بالسكنات الموجهة للإيجار ، وهذا بدليل تمويل البناءات المخصصة للبيع فقط[5] .

على خلاف المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الذي فتح المجال أمام البيع والإيجار على السواء[6] ، كما أنه تشجيعا منه لعمليات الإيجار فقد خصص لها فصلا كاملا (الفصل الثالث) تحت عنوان علاقة المؤجر بالمستأجر وهذا بموجب تنظيم خاص يختلف عن سابقه من حيث:

أولا: إنهاء العمل بحق البقاء في الأماكن المستعملة للسكن الذي كان يستعمل سابقا بموجب أحكام القانون المدني[7] ، وهذا لتحفيز المتعاملين للإستثمار في هذا المجال .

([1]) – أنظر المادة 9 من القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001، السابق الذكر.
([2]) – أنظر الملحق رقم [04] المتعلق بنموذج عقد البيع بالإيجار.
([3]) – أنظر المادتين 10 و11 من القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001 ، السابق الذكر.
([4]) – طبقا للمادة 13 من نفس القرار.
([5]) – أنظر المادة 22 من القانون رقم 07/86 ، السابق الذكر.
([6]) – أنظر المادة 2 من المرسوم 03/93 ، السابق الذكر.
([7]) – طبقا للمادة 20 من نفس المرسوم.

ثانيا: تجسيد العلاقة بين المؤجر والمستأجر في عقد مكتوب وجوبا وثابت التاريخ[1]بحيث يتم تحريره وفق النموذج المحدد بالمرسوم التنفيذي رقم 69/94 [2] تحت طائلة العقوبات للمؤجر إذا خالف شرط الكتابة هذا من جهة ، ومن جهة أخرى دون المساس بالعقوبات التي يتعرض لها المؤجر بسبب إنعدام العقد فإن أي وصل يحوزه شاغل المسكن يخوله الحق في المطالبة بسنة إيجارية إبتداء من تاريخ معاينة المخالفة طبقا للمادة 21 من المرسوم 03/93 السابق الذكر.

ثالثا : إنشاء حق الشفعة لصالح المستأجر الشاغل للمسكن إذا قرر الشخص المعنوي المؤجر بيع البناية التي يملكها وهذا بشرط إستيفاء المستأجر لبعض الشروط كأن يكون شغل العين المؤجرة بصفة شخصية وفعلية ودائمة[3] ، "ويتم ذلك بالتبليغ عن طريق رسالة موصى عليها مع وصل إستلام الشاغل وعليه أن يجيب في ظرف لا يتجاوز شهر وإذا إنقضى هذا الأجل يصبح حق الشفعة بدون أثر"[4].

لكن ما يلاحظ على هذا العقد المنصوص عليه بموجب المرسوم 03/93 السابق الذكر أنه يرد على المحلات السكنية فقط وهذا بنص المادة 20 من نفس المرسوم التي جاء فيهـــا أنه :" لا تطبق المواد 471 و 472 و473 و474 و509 وكذا المواد من 514 إلى 537 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، والمذكور أعلاه ، والمتعلقة بحق البقاء في الأمكنة على عقود الإيجار ذات الإستعمال السكني المبرمة بعد تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي".

---

(1) –أنظر المادة 21 من المرسوم رقم 03/93،السابق الذكر.
- راجع عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري ، ص ص 249-250

(2) – المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في أول مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 17.
- أنظر الملحق المرفق رقم [05] .

(3) – أنظر المادة 5 من القانون 01/81 ، السابق الذكر.

(4) – أنظر المادة 23 من المرسوم 03/93 ، السابق الذكر.

ولنا أن نتساءل عن المحلات ذات الإستعمال الصناعي او المخصصة لنشاط تجاري أو حرفي المنجزة في إطار الترقيةالعقارية في كيفية تنظيم إيجارها هي الأخرى؟

كما لنا أن نتساءل أيضا عن شرط الكتابة لعقد المنصوص عليه بالمادة 21 من هذا المرسوم ، هل هي للإثبات ام شرط للإنعقاد؟

بإستقراء نص المادة 21 فقرة 3 من المرسوم 03/93 التي جاء فيها:" فإن أي وصل يحوزه شاغل الأمكنة يخوله الحق في عقد الإيجار لمدة سنة إيجارية إبتداء من تاريخ معاينة المخالفة" ، نجد أن الكتابة هنا اشترطت للإثبات ولا تعد كشرط للإنعقاد مادام أنه يمكن إثبات الإيجار بأي وصل. ومن جهة أخرى نلاحظ أنه في حالة تخلف كتابة هذا العقد وتحريره وفق نموذجه الخاص به فإن المؤجر يقع تحت طائلة العقوبات ، ولكن بما أن المشرع لم ينص صراحة على وقوع العقد تحت طائلة البطلان في حالة تخلف الكتابة وإنما إقتصر على معاقبة المؤجر فهذا يدل على أنها ليست شرط لإنعقاد عقد الإيجار.

ولنا أيضا أن نتساءل عن فرض مشرع الكتابة في هذا العقد ، هل هو حماية لحقوق الأطراف العقد خاصة المستأجر الذي يكون دائما هو الطرف الضعيف في إثبات حقه ، أم أن الهدف من الكتابة هو جبائي بحت خاصة وأن المادة 11 من المرسوم رقم 69/94 السابق الذكر تشترط أن يخضع هذا العقد إلى التسجيل لدى المصالح المؤهلة[1].

([1]) – تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 69/94 السابق الذكر على أنه : "عملا بأحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري ، يخضع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة ".

المطلب الثاني

الأنظمة الواردة على الترقية العقارية

إن المعاملات القانونية التي تتم في إطار الترقية العقارية خاصة ما يتعلق منها بتقنيات البيع المستحدثة في ظلها ، يتطلب القانون إخضاعها إلى إجراءات خاصة حتى يعتد بها وتنتج آثارها القانونية كباقي المعاملات والتصرفات الأخرى الواردة في المجال العقاري بصفة عامة ، بحيث يتم تنظيم هذه الإجراءات في شكل أنظمة مختلفة وفي مراحل متتابعة تكمل الواحدة منها الأخرى ووفقا للنصوص القانونية والتنظيمية فإننا نجد أن هذه الإجراءات تنظم في ثلاثة أشكال وهي: نظام التوثيق ، نظام التسجيل ، ونظام الشهر ، ويجب تحت طائلة البطلان إخضاع المعاملات والتصرفات الواردة على الترقية العقارية إلى هذه الأنظمة ، ولأهميتها في الميدان العقاري بصورة عامة سأتناول توضيحها في مجال الترقية العقارية وبما أن نظام التوثيق قد تم التطرق إلى أهميته في الترقية العقارية في المطلب الثاني من المبحث الأول لهذا الفصل من خلال الفرع الثاني المعنون بـــ " مكاتب التوثيق" فإننا نكتفي هنا بدراسة نظام التسجيل ، ونظام الشهر من خلال الفرعين التاليين :

الفرع الأول

نظام التسجيل في الترقية العقارية

التسجيل هو عملية جبائية يقوم بها الموثق لحساب الخزينة العمومية ونيابة عن زبائنه فيحصل رسوم التسجيل والطابع منهم ليودعها بصندوق قابض الضرائب المختص إقليميا[1].

([1]) – سماعين شامة ، المرجع السابق ، ص156.

كما يتمثل التسجيل في الرسم الذي يقبض لصالح الدولة بمناسبة القيام بإجراءات شهر ونقل ملكية العقارات لدى المحافظة العقارية[1].

وبإعتبار أن الترقية العقارية تكون فيها معاملات البيع الناقلة للملكية فإنها تخضع هي الأخرى لهذا التسجيل . وهذا ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري والتي جاء فيها :" يحرر عقد البيع بناء على التصاميم على الشكل الأصلي ، ويخضع للشكليات القانونية في التسجيل والإشهار ..." أي أن عقد البيع بناء على التصاميم المنجز في إطار الترقية العقارية يجب أن يخضع للتسجيل بعد تحريره في الشكل الرسمي ، هذا وقد نص القانون رقم:07/86 المتعلق بالترقية العقارية في الفصل الخامس المعنون بــ " أحكام جبائية " على وجوب إخضاع " عقد حفظ الحق" الذي كان يطبق آنذاك في مجال الترقية العقارية لإجراءات التسجيل ، وهذا بعد تحريره في شكل عقد عرفي[2]، كما أنه وفي إطار الترقية العقارية فإن عقد البيع بالإيجار على غرار كل العقود الموثقة يسجل هو الآخر بتحصيل الرسم من قبل الموثق لحساب الدولة ويدفعه مباشرة بقباضة الضرائب[3] .

ورسم التسجيل يقدر بــ 8% من قيمة ثمن الأرض ما لم يتم إعفاء ذلك صراحة كما هو الحال لإكتساب الأراضي لصالح الجماعات المحلية من أجل تهيئة المناطقالعمرانية[4] ، وتعفى بالإضافة إلى ذلك من رسم نقل الملكية العقود التي تتضمن بيع البنايات أو أجزاء البنايات ذات الإستعمال السكني أساسا المنجزة بعنوان عمليات الترقية العقارية ويستفيد الشخص من هذا الإعفاء أيضا في حالة إعادة إستعمال حاصل البيع في إطار شراء بناية أو جزء من بناية ذات إستعمال سكني أساسا المنجزة بمقتضي الترقية العقارية[5] .

---

(1) – نوارة حمليل ، المرجع السابق ، ص 179.
(2) – أنظر المادة 31 من القانون 07/86 ، السابق الذكر ، وكذا المادة 35 من المرسوم 38/86 ، السابق الذكر.
(3) – المادة 28 من القانون 27/88 المؤرخ في 12 /1988/07 المتضمن قانون التوثيق ، جريدة رسمية عدد 28.
(4) – سماعين شامة ، المرجع السابق ، ص 155.
(5) – أنظر المادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 18/93، السابق الذكر.

أما بالنسبة للمحلات الأخرى ذات الطابع التجاري أو المهني أو الصناعي المنجزة في إطار الترقية العقارية فإن نقل ملكيتها لا يعفيها من هذا التسجيل لكونه يطبق على المحلات ذات الإستعمال السكني فقط ويستوي في ذلك البناءات التامة أو التي في طور الإنجاز.

كما أن العقود التي تبرمها التعاونيات العقارية عند شرائها للأراضي التي تدخل في إطار الغرض التي أنشأت من أجله فإنها تعفى من تسجيلها[1] ، وإجراء التسجيل على خلاف ما يعتقده البعض ليس له أي أثر ناقل للملكية ، ولا يرتب أي أثر على موضوع الحق إنما وظيفته جبائية بحتة[2] .

إلا أن له أهمية كبيرة في إتمام إجراءات العقد ، بحيث لا يمكن تصور شهر العقد بدون دفع رسم التسجيل ، فعملية الشهر التي يترتب عليها أثر ناقل للملكية معلقة على هذا التسجيل.

الفرع الثاني

نظام الشهر في الترقية العقارية

إن نظام الشهر هو مجموعة القواعد التي تفرض على أصحاب الحقوق المتعلقة بالعقارات إتباع إجراءات نشر حقوق العينية الأخرى في إطار قانوني ، لذا فهو صمم خصيصا لإنشاء حالة مدنية حقيقة للملكية العقارية[3]، ويهدف إلى نقل الحقوق العينية الأصلية والتبعية ، والاحتجاج بها في مواجهة كافة أفراد المجتمع[4] ، وكذا إعلان الغير بالمعاملات الواردة على العقارات والحقوق المترتبة عليها ، لذا يسميه البعض الإعلان العقاري بدلا من الإشهار العقاري[5] وتبعا لذلك فإن المعاملات القانونية التي تتم في إطار إطار الترقية العقارية تخضع هي الأخرى إلى إجراءات الشهر وهذا تطبيقا للقواعد العامة

(1) – سماعين شامة ، المرجع السابق ، ص 157.
(2) – نوارة حمليل ، المرجع السابق ، ص 179.
(3) – Amar ALOUI,OP,CIT;P139.
(4) – خالد رمول ، المرجع السابق ، ص32.
(5) – نوارة حمليل ، المرجع السابق ، ص 179.

في القانون لاسيما المادة 793 من القانون المدني التي تنص على أنه :" لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار" ، ونفس الشيء أكدته المادة 15 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[1] والتي جاء فيها أنه :" كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية ...".

وكذا المادة 16 من نفس الأمر الذي تنص على أن :" العقود الإدارية والاتفاقيات التي ترمي إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني ، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية" ، ونتيجة لهذا فإن عقد البيع بناء على التصاميم المطبق في مجال الترقية العقارية يتعلق بعقار هو الآخر مما يستدعي وفقا لهذه المواد أن يخضع للشكليات القانونية في الإشهار وهذا ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري بإلزام إخضاع العقد إلى الشهر.

الذي يكون طبقا للمادة 13 من نفس المرسوم بعد عملية الإنجاز أين يستكمل عقد البيع هذا بمحضر يحرر حضوريا في نفس مكتب الموثق لإثبات حيازة الملكية من المشتري وتسليم البناية التي أنجزها المتعامل في الترقية العقارية وفقاللإلتزامات التعاقدية وحتى يرفع القيد على التصرف فإنه يشهر في المحافظة العقارية لأن المشتري بموجب عقد البيع بناء على التصاميم ليس بمالك عادي بالنظر إلى نوعية هذا العقد الذي يعد بمثابة قيد على التصرف فلا يمكنه البيع إلا بعد إتمام عملية إنجاز المبنى وتسليم شهادة المطابقة[2] ، وهذا ما يستشف من المادة 2 الفقرة الثانية من النموذج التنظيمي لعقد البيع بناء على التصاميم رقم58/94 السابق الذكر التي تنص على أنه :" ويخول التمتع بمجرد انتهائها (البناية) ،

([1]) – الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأرضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 92.

([2]) – عمر حمدي باشا ، وليلى زروقي، المرجع السابق ، ص271 .

والتوقيع على محضر التسليم الذي يحرر أمام الموثق" ، لذا فإن حق التمتع والتصرف في البناية من قبل المشتري يكون بعد التوقيع على محضر التسليم ، وهنا تكون صفة المالك الفعلي طبقا لنص المادة 674 من القانون المدني الجزائري[1] ،أما قبل التوقيع على محضر التسليم فإنه يمكن اعتبار ما ينقل إلى المشتري هو ملكية الرقبة فقط بحيث لا يمكن أن يخول له حق التمتع والتصرف في البناء محل طور الإنجاز إلا بعد إتمامه ومطابقة للأشغال أما بالنسبة لعقد البيع بالإيجار ، فإنه طبقا للمادة 19 من المرسوم 105/01 السابق الذكر التي تجعل نقل ملكية السكن بعد تسديد ثمنه بالكامل ، مما يدل على أن عملية الشهر لهذا العقد يتم بتحقيق البيع المرتبط بإستيفاء ثمن المسكن المتفق عليه الذي تنتقل في ظله الملكية ، الأمر الذي يتطلب إخضاعها للشهر حينها وبالتالي فإنه لا مجال لشهر عقد البيع بالإيجار قبل تسديد الأقساط بكاملها بإعتبار أن الأثر العيني المتمثل في نقل الملكية غير محقق في بداية إبرام العقد، لكن في حقيقة الأمر إن عقد البيع بالإيجار يظهر في بداية سريانه كعقد إيجار طويل المدة أين يصل إلى 25 سنة على الأكثر ، وطبقا للمادة 17 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي تنص على أنه :" الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها " .

فإنه يستنتج من ذلك أن الإيجارات طويلة المدة يجب إخضاعها لعملية الشهر على الرغم أنها لا تتضمن نقل حق عيني وإنما حق شخصي لا يرتب سوى إلتزامات شخصية ، والعبرة في ذلك حتى يكون لها أثر بين الأطراف ويحتج بها تجاه الغير. ويستخلص إذن أن عقد البيع بالإيجار يشهر على أساس كونه عقد إيجار طويل الأمد ، أي أن شهره لا يتعلق بالملكية نتيجة عدم إنتقالها ، لكن بمجرد تحقق البيع بعد تسديد الثمن الكامل للمسكن فإنه يشهر حينها على أساس إنتقال الملكية إلى المشتري ، وهذا طبقا لمبدأ الأثر الإضافي

([1]) – تنص المادة 674 من القانون المدني الجزائري على أنه :" الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل إستعمالا تحرمه القوانين والأنظمة".

للشهر عملا بأحكام المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري[1] وإن كان البعض يرى بأن العقد الذي يتم شهره بعد مضي الآجال المحددة في البيع بالإيجار وإستيفاء ثمن المسكن هو عقد جديد يعقد أمام الموثق بين الطرفين من جديد بحيث يكون موضوعه تكريس البيع النهائي مع عرض البيع الإيجاري الأول ، وتنتقل بموجبه الملكية خالصة للمشتري وبصورة نهائية[2] ، وللإشارة فإن معظم العقود التي يمتلكها المتعاملين في الترقية العقارية هي عقود إدارية ، حيث كانت إدارة أملاك الدولة تبيع بالتراضي العقارات للمتعاملين في الترقية العقارية طبقا لما نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 [3] والتي جاء فيها أنه :" خلافا لأحكام المادة 10 أعلاه ، تباع العقارات المبنية التابعة للدولة على سبيل التراضي لفائدة متعاملين عموميين أو خواص والتعاونيات العقارية ..." ، وللإحتجاج بهذه العقود الإدارية فيما بين المتعاقدين أو إتجاه الغير يجب أن يكون قد تم إشهارها في البطاقات العقارية على مستوى المحافظات العقارية المختصة[4]أي أن العقد الإداري يجب أن يخضع إلى إجراءات التسجيل والشهر حتى تكون له الحجية أمام الغير[5] ، كما أنه يجب أن يفرغ في شكل عقد رسمي يحرره مدير أملاك الدولة بصفة موثق الدولة أو الموثق إذا اختارت الإدارة اللجوء إليه حتى يثبت الملكية العقارية[6].

وبما أن عملية تحرير العقود الإدارية هي من اختصاص الإدارة البائعة ، فإن تسجيلها لدى مصلحة التسجيل والطابع بمفتشي الضرائب وشهرها بالمحافظة العقارية

---

(1) – تنص المادة 88 على أنه إذ لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو الشهادة الإنتقال عن طريق الوفاة ، يثبت حق المتصرف صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه.

(2) – نوارة حمليل، المرجع السابق ، ص 180.

(3) – المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسيرها ويضبط كيفيات ذلك ، الجريدة الرسمية عدد 60.

(4) – عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 49.
- خالد رمول ، المرجع السابق ، ص45.

(5) –Amar ALOUI, OP. CIT; P133.

(6) – عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 49

تبقى على عاتق ومن اختصاص الإدارة التي تظل ملزمة بالقيام بجميع هذه الشكليات[1] ومنه فإن عملية الشهر تقع على جميع العقود الرسمية بما فيها العقود الإدارية التي تعتبر هي الأخرى كعقد رسمي بمفهوم المادة 324 من القانون المدني الجزائري ، وبما أن معظم المعاملات التي تقع في الترقية العقارية تكون بواسطة عقود إدارية نتيجة الإمتياز الممنوح لها في الحصول على الأراضي من قبل الدولة عن طريق البيع بالتراضـــــي[2]أو ما يعرف بالتنازل على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة المتعاملين العموميين والخواص والتعاونيات العقارية عن طريق التراضي[3] .

فإنه يجب ان يتم شهرها بإعتبارها تتضمن نقل حق عيني وهو إنتقال الملكية من إدارة أملاك الدولة إلى المتعاملين في الترقية العقارية ، ويتم نقل وتحويل الملكية عن طريق عقد رسمي تعده إدارة أملاك الدولة بعد دفع ثمن التنازل بناء على السعر الذي حددته بصفة تامة ونهائية[4] ، ثم تستكمل الإجراءات النهائية للعقد من تسجيله وإشهاره في المحافظة العقارية حتى ينتج أثره القانوني لكن مع تفشي ظاهرة المضاربة العقارية تم إيجاد نظام الإمتياز[5]والذي استبدل إجراءات التنازل بالتراضي من حق تمليك إلى حق الإنتفاع بموجب عقد إمتياز الذي يتطلب هو الآخر إخضاعه للإشهار في المحافظة العقارية والذي يمنع المتعامل من إبرام كل تصرف ناقل للملكية[6]بحيث يخول له الحق الحصول على رخصة البناء وتأسيس الرهن على القطعة الأرضية محل العقد[7]لذا فإن إشهاره يتم على أساس حق الإنتفاع فهو يرتب حق شخصي للمتعاملين وليس حق عيني ،

____

([1]) – عمر حمدي باشا ،حمايةالملكيةالعقارية الخاصة ، المرجع السابق، ص 49 وما يليها .
- عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري ، المرجع السابق ، ص32.
([2]) – عمر يحياوي، المرجع السابق ، ص 142.
- أنظر المادة 12 من المرسوم رقم 454/91 ، السابق الذكر.
([3]) – مخلوف بوجردة ، المرجع السابق ، ص 67.
([4]) – مخلوف بوجردة ، نفس المرجع ، ص 94.
([5]) – اعمر يحياوي ، المرجع السابق ،ص 143 .
([6]) – أنظر الملحق رقم [06] .
([7]) – مخلوف بوجردة ، المرجع السابق ، ص ص 83 -84
– أنظر المادة 51 فقرة 3 من القانون 97 /02 السابق الذكر.

لكن هذا العقد الذي لا يرتب أثر عيني يمكن تحويله إلى تنازل وهذا عند إنجاز المشروع الذي تم بموجبه وعلى أساسه إبرام العقد[1] وهنا تنتقل الملكية إلى المتعامل في الترقية العقارية ويشهر حينها العقد على أساس نقل الأثر العيني طبقا لمبدأ الأثر الإضافي في للشهر عملا بنص المادة 88 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

([1])أنظر المادة 117 من المرسوم التشريعي 18/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 ، السابق الذكر.
- المادة 51 فقرة 5 و6 من القانون 02/97 ، السابق الذكر.
– راجع بوجردة ، المرجع السابق ، ص 83.

المبحث الثالث

الضمانات التعاقدية والقانونية في الترقية العقارية

في إطار الحماية المتكافلة بين الأطراف التعاقدية في المعاملات العقارية ، ألزم المشرع كل من المتعامل والمستفيد في الترقية العقارية بتنفيذ الإلتزامات الواقعة عليهم تجاه الطرف الآخر منهم ضمانا لإستيفاء حقوقهم الثابتة لهم بمقتضى العقد المبرم بينهما أو بموجب النص القانوني الذي يكفل لهم هذه الحقوق ، وإن كانت الترقية العقارية تتم فيها المعاملات بتقنيات وخصوصيات مختلفة عن باقي الأنشطة العقارية الأخرى إلا أنها لا تختلف عنها في طرق تحصيل الضمانات المنصوص عليها في القواعد العامة بإعتبارها إلتزامات وضمانات تعاقدية ، تكون نتيجة العقد المبرم أو ضمانات تكون بحكم قانون أو بما يعرف بالضمانات القانونية.

وسأتناول دراستها في مطلبين ،يضم المطلب الأول الضمانات التعاقدية أما في المطلب الثاني أدرس الضمانات القانونية.

المطلب الأول

الضمانات والالتزاماتالتعاقدية

طالما أن العقود التي تتم في إطار الترقية العقارية من بيع وإيجار هي عقود ملزمة للجانبين، فهي بذلك تولد إلتزامات وضمانات متقابلة لكل من المتعامل في الترقية العقارية والمستفيد ، وإن كانت تتولد عن هذه العقود المبرمة في الترقية العقارية ضمانات مطابقة للضمانات العادية في المعاملات العقارية الأخرى إلا أنها تتميز ببعض من الخصوصيات عنها وعليه فإنني سأتناول ضمانات كل طرف من أطرف العقد وأحاول التعرف عليها أكثر في الفرعين التاليين :

الفرع الأول

ضمانات المتعامل في الترقية العقارية

بما أن المتعامل في الترقية العقارية يقوم بعمليتي البيع والإيجار معا فإنه يظهر هنا على صفتين ، فنجده كمتعامل بائع أو كمؤجر ، وفي كلا الحالتين يلتزم بتوفير الضمانات اللازمة طبقا للعقد المبرم بينه وبين المستفيد .

أولا : ضمانات المتعامل البائع

نجد على العموم أن الضمانات العقدية التي تقع على عاتق المتعامل بصفة بائع تتمثل في:

- ضمان نقل الملكية .
- ضمان التسليم .

1) ضمان نقل الملكية

إن عقد البيع يرتب بصفة عامة إلتزاما على عاتق البائع وهو ضمان نقل الملكية إلى المشتري وفقا للمادة 351 من القانون المدني الجزائري[1] ، ويعني ذلك أنه لا ينقل الملكية بمجرد إنعقاده ، وإنما يرتب إلتزاما فقط بنقل الملكية إلى المشتري[2] ويبقى إنتقالها الفعلي خاضع للإجراءات المنصوص عليها بنص المادة 793 من القانون المدني الجزائري من التسجيل والإشهار ، وكذا للمواد 15 و16 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

بالنسبة للمتعامل في الترقية العقارية فقد نصت المادة 43 من القانون 07/86 السابق الذكر على أنه يجب على المكتتب أن ينقل حقوق الملكية بمجرد ما تتوفر شروط

([1]) – تنص المادة 351 من القانون المدني الجزائري على أنه :" البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي ".

([2]) – خليل أحمد حسن قدادة ، المرجع السابق ، ص106.

قابلية السكن للمترشح ، كما نص المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري على ضمان نقل الملكية في عقد البيع بناء على التصاميم وهذا بدليل إخضاعه للشكل الرسمي[1] ، ولكن لخصوصية هذا العقد الذي يبرم قبل تجسيد البناء على أرض الواقع فإن ضمان نقل ملكيته مرتبط بضمان وإلتزام المتعامل بإنجاز البناء وهو الإلتزام الجوهري في هذا العقد ، بحيث يشترط على المتعامل في الترقية العقارية لضمان إنجاز البناء أن يثبت ضمانات تقنية ومالية كافية لهذا الإنجاز[2] إضافة إلى إعطاء ضمانات قانونية وما يؤهله للحصول على رخص البناء التي تسمح له بإنجاز البناء المعاين على المخطط[3].

وكل هذامن أجل ضمان نقل الملكية المرتبط بضمان الإنجاز والذي يلتزم فيه البائع بإتمامه ضمن الآجال المقررة في العقد[4] ، بحيث يكون أجل إنهاء البناء هو الأجل المحدد لضمان نقل ملكيته ، إضافة إلى إرتباط ضمان نقل الأثر العيني هذا في الترقية العقارية بإستيفاء ثمن محل بكامله كما هو في عقد البيع بالإيجار الذي يتم وفق أقساط دورية ويكون إلتزام المتعامل وضمانه بنقل الملكية إلى المشتري متوقف على سداد الأقساط كلها[5] .

وبإعتبار أن ضمان نقل الملكية هو إلتزام بنقل حق عيني فإنه وطبقا للمادة 167 من القانون المدني الجزائري[6] فإنه ينتج عن هذا الضمان إلتزامين على عاتق المتعامل أحدهما إلتزام بالمحافظة على البناء محل البيع ، والثاني ضمان تسليمه .

وإن كان الأصل في العملية هو ضمان تسليم البناء الأمر الذي يتطلب المحافظة عليه .

---

(1) – أنظر المادة 12 من المرسوم التشريعي 03/93 ، السابق الذكر.

(2) – أنظر المادة 9 من نفس المرسوم .

(3) – أنظر المادة 10 من نفس المرسوم.

(4) – انظر المادة 2/2 من نموذج عقد البيع بناء على التصاميم المرفق بالملحق رقم [02].

(5) – انظر المادة 11 من نموذج عقد الإيجار المرفق بالملحق رقم [04].

(6) – تنص المادة 167 من القانون المدني الجزائري على أن :" الإلتزامات بنقل حق عيني يتضمن الإلتزام بتسليم الشيء المحافظة عليه حتى التسليم"

2) ضمان التسليم

تنص المادة 367 من القانون المدني الجزائري على أنه :" يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والإنتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسلما ماديا مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك ويحصل التسليم على النحوالذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع ".

ويتضح من هذه المادة أن التسليم يتم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يستطيع حيازته والإنتفاعبه دون وجود أي عائق يحول دون ذلك ولو لم يتم تسليم المبيع تسلما ماديا من قبل المشتري مادام البائع قد أعلمه بذلك.

وتنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 58/94 على أنه :" تعاين حيازة المشتري وتسليم المتعامل في الترقية العقارية في محضر يحرر حضوريا حسب الكيفيات (بإتفاق الأطراف)".

لذا فإن عملية التسليم من قبل المتعامل في الترقية العقارية تتم وفق محضر يتم تحريره حضوريا لطرفي العقد أمام الموثق بكيفيات تخضع لإتفاق الطرفين[1] ، كما أنه بالنسبة لعقد البيع بناء على التصاميم فإن عملية التسليم مرتبطة بآجال معينة يلتزم بها المتعامل وكل تأخير بعد إهمال مدة محددة في العقد يترتب عليه دفع مبالغ عقابية للمشتري تحسب وفق نسب محددة في العقد[2].

كما أنه بالنسبة لعقد البيع بالإيجار فإن المتعهد بالترقية العقارية يلتزم هو الآخر بتسليم المسكن للمستفيد وهذا عن طريق محضر تسليم يوقعه الطرفان[3] .

([1]) – أنظر الملحق رقم [07] المتضمن محضر تسليم الحيازة في عقد البيع بناء على التصاميم .

([2]) – أنظر المادة 3 من المرسوم 58/94 المتضمن نموذج عقد البيع على التصاميم ، السابق الذكر.

([3]) – انظر المادة 11 من القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001 المحدد لشروط معالجة طلب شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، السابق الذكر.

وتبدو أهمية التسليم كضمان وإلتزام يقع على عاتق المتعامل في الترقية العقارية في كون المستفيد أو المشتري يصبح منذ إتمام عملية التسليم قادرا على الإنتفاع الكامل بالمسكن ، وبالتالي تحقيق غاية المستفيد من شراء المسكن والمحل المنجز في إطار الترقية العقارية.

ثانيا : ضمانات المتعامل المؤجر

إضافة إلى الضمانات التي يقدمها المتعامل بصفته بائع والتي تقع على عاتقه كإلتزامات تعاقدية يجب أن يفي بها تجاه عقد آخر الذي يبرمه وهو عقد الإيجار والذي يلتزم فيه عموما بضمان مايلي :

- تسليم الملك محل التأجير إلى المستأجر وكذا ملحقاته والتجهيزات والتركيبات في حالة صالحة للإستعمال[1]

وطبقا للمادة 477 من القانون المدني الجزائري فإنه إذا تم تسليم الملك المؤجر في حالة لا يكون فيها صالح للسكن أو غير صالح للغرض الذي أجرى من أجله جاز للمستأجر المستفيد أن يطلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الإنتفاع ، كما أنه إذا كان الملك المؤجر في حالة من شأنه أن تعرض صحة المستأجر المستفيد لخطر جسيم جاز له أن يطلب فسخ العقد.

- صيانة المحلات لإبقائها في حالة صالحة للإستعمال ، والقيام بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات الخاصة بالمستأجر[2]

وعليه أن يجري الأعمال اللازمة للأسطح من تحصيص أو تبييض وأن يقوم بتنظيف الآبار والمراحيض وتصريف المياه[3].

ويتحمل المتعامل بصفته كمؤجر أيضا الضرائب والتكاليف الأخرى التي تترتب على الملك أو العين المؤجرة كما يتحمل ثمن المياه إذا قدر جزافا، فإذا قدر بالعداد فيكون على

(1) – أنظر المادة 7/ 1 من المرسوم التنفيذي رقم 69/94 ، السابق الذكر.
(2) – أنظر المادة 7/ 2 من نفس المرسوم .
(3) – طبقا للمادة 2/479 من القانون المدني الجزائري.

المستأجر ، أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالإستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر ، وهذا طبقا لما نصت عليه المادة 479 الفقرة 3 من القانون المدني الجزائري .

- الإمتناع عن المساس بحقوق المستأجر المستفيد أو حرمانه من التمتع بالمحل المؤجر تمتعا إرتياحيا[1] ، وطبقا لذلك فإذا ادعى أجنبي حقا على العين المؤجرة يتعارض مع ما للمستأجر من الحقوق بمقتضى عقد الإيجار وجب على المستأجر أن يعلم المؤجر بذلك وله أن يطلب إخراجه من الخصام وفي هذه الحالة لاتجري الدعوى إلا ضد المؤجر وحده[2].

ومن خلال هذه الإلتزامات التي تقع على عاتق المتعامل في الترقية العقارية يتضح مدى الحماية الموفرة والمعطاة للمستفيد من عقد الإيجار ضمانا كتشجيع وتوسيع نطاق الإستثمار في مثل هذه المعاملات.

الفرع الثاني

ضمانات المستفيد في الترقية العقارية

بما أن المستفيد في إطار الترقية العقارية نجده يظهر بصفتين بحكم العقد الذي يبرمه مع المتعامل في الترقية العقارية ، فإذا كانت علاقته مع هذا المتعامل تظهر في عقد البيع فإنه يكون هنا بصفة المشتري، أما إذا كان العقد الذي يتم بينهما هو عقد إيجار فإنه يظهر بصفة المستأجر.

لذا سأبين الإلتزامات التي يجب أن يتحلى بها بمقتضى هذين العقدين.

أولا:إلتزام المستفيد في إطار عقد البيع (المشتري)تكمن إلتزامات المشتري أو المستفيد في إطار عقد البيع عموما في عنصرين وهما نفس الالتزامين اللذين نجدهما في عقد البيع بصفة عامة بغض النظر إذا كان في إطار الترقية العقارية أو لا و المتمثلين في :

([1]) – أنظر المادة 3/7 من العقد النموذجي للإيجار من المرسوم التنفيذي رقم 69/94 ، السابق الذكر.
([2]) – طبقا للمادة 484 من القانون المدني الجزائري.

- الإلتزام بدفع الثمن .
- الإلتزام بالتسلـــــم .

إلا أن هذين العنصرين يتميزان بنوع من الخصوصية من حيث أحكامها في الترقية العقارية .

1) الإلتزام بدفع الثمن

يتم دفع الثمن في معاملات البيع العادي كمقابل عن إلتزام البائع بنقل الملكية[1] ، وهو نفس الشيء الذي يكون عليه دفع هذا الثمن في إطار المعاملات التي تتم في الترقية العقارية ، لكن يظهر وجه الإختلاف كون هذا الثمن في الترقية العقارية يدفع على أقساطدورية على عكس ماهو في البيع العادي أين يتم على شكل دفعة واحدة ، لذا فالإلتزام بدفع الثمن من قبل المشتري للمتعامل يتم بالتقسيط وهذا سواء في العقد المتعلق بالبيع بناء على التصاميم أو البيع بالإيجار.

فبالرجوع إلى المرسوم التشريعي رقم 03/93 بموجب المادة 10 منه نجده ينص على وجوب إشتمال عقد البيع بناء على التصاميم تحت طائلة البطلان على السعر التقديري وكيفيات مراجعته ، وكذا شروط الدفع وكيفياته وبناء على النموذج المتعلق بالبيع بناء على التصاميم فإنه يجعل كيفيات مراجعة السعر التقديري وشروط وكيفيات دفع ثمن البيع تبعا لمراحل تقدم الأشغال ووفق دفوع مجزأة[2] .فإلتزام المشتري بدفع هو إلتزام دوري يستغرق تنفيذه مدة من الزمن[3] كما أنه بالنسبة لعقد البيع بالإيجار فإن سداد الثمن الكلي للمسكن يكون أيضا وفق دفعات دورية أين يلتزم المستفيد باستيفاء الثمن على مدة لاتتجاوز25 سنة، وما يلاحظ عن هذا العقد أن المستفيد يتصف فيه كمستأجر ثم كمشتري وصفته هاته تتحدد كيفية دفع الثمن وإستيـ[illegible] دفع الثمن بالأقساط الدورية فهنا المستفيد في صفة مستأجر بحكم انتفاعه من المسكن دون

([1]) – انظر المادة 351 السابق الذكر من القانون المدني الجزائري.

([2]) – أنظر المادة 5و6 من العقد النموذجي للبيع على التصاميم من المرسوم التنفيذي رقم 58/94 ، السابق الذكر.

([3]) – محمد مرسي زهرة ، المرجع السابق، ص 183.

أن يكون له الحق في التصرف فيه ، أما عند استيفاء الثمن الكلي للمسكن فيصبح مالكالهذا المسكن وتنطبق عليه صفة المشتري، وعلى كل فإن إلتزامات المشتري بدفع الثمن في إطار الترقية العقارية تتسم بالدفع الجزئي الدوري أي وفق أقساط شهرية منتظمة على عكس ما يغلب في عقد البيع العادي من دفع كلي للثمن.

ويترتب على تخلف دفع الأقساط الشهرية تطبيق غرامة تأخير ، وإن ازداد تخلف عدة أقساط يفسخ العقد على حساب المستفيد[1].

2) الإلتزام بالتسلم

تنص المادة 394 من القانون المدني الجزائري على أنه :" إذا لم يعين الإتفاق أو العرف مكانا أو زمانا لتسلم المبيع وجب على المشتري أن يتسلمه في المكان الذي يوجد فيه المبيع وقت البيع وأن يتسلمه دون تأخير باستثناء الوقت الذي تتطلبه عملية التسلم ". يتضح من نص المادة أن المشتري يقع عليه إلتزام تسلم المبيع حتى يتحرر البائع من إلتزامه بالتسليم ، ويصبح المشتري قادرا على ممارسة حقوقه عليه.

والإلتزام بالتسلم هو " الإستلاء الفعلي على المبيع من قبل المشتري وهو يختلف بإختلاف طبيعة المبيع ، فإذا كان المبيع عبارة عن عقار فإن الإستيلاء الفعلي له يتم عن طريق دخول المشتري في العقار ، وحيازته له حيازة تمكنه من القيام بجميع الأعمال القانونية والمادية التي يقوم بها عادة المالك "[2] ، كما يعرف على أنه :" ذلك العمل الذي عن طريقه يقرر رب العمل أو المشتري في بيع العقار قبل الإنجاز بقبوله الأعمال المنجزة سواء مع أو بدون تحفظات"[3] ويستوي في ذلك أن يكون عقد البيع بناء على التصاميم قد تم إنجازه ليتم حيازته فعليا مر

وكحماية للمشتري في تسلم البناية فقد ألزم المشرع المتعامل بتسليم شهادة المطابقة قبل

([1]) – بالنسبة لعقد البيع بالإيجار غرامة عدم تسديد قسط شهري تطبق بزيادة 2 % في المبلغ القسط الشهري ، إلا أن الفسخ فيتم في حالة عدم تسديد 3 أقساط شهرية مجمعة وهذا طبقا للمادة 6 من المرسوم 35/03 السابق الذكر.

([2]) – خليل أحمد حسن قدادة ، المرجع السابق ، ص ص 204- 205.

([3]) – عبد الرزاق حسين ياسين ، المرجع السابق ص 138.

إتمام حيازة الملكية البناء من طرف المشتري وهذا لضمان تطابق الأعمال المنجزة مع شروط العقد وتحرير محضر يثبت حيازة الملكية من المشتري وتسليم البناية التي أنجزها المتعامل في الترقية العقارية وفق الإلتزامات التعاقدية وهذا بحضور الطرفان أمام مكتب الموثق الذي أبرم عقد البيع بناء على التصاميم[1].

ويعتبرإلتزام المشتري بالتسلم حماية أيضا للمتعامل في الترقية العقارية من إنتقال تبعة الهلاك للمشتري إذا تخلف عن التسلم رغم إنذار البائع له وكذا في انطلاق حساب المواعيد المقررة للضمانات المترتبة على العقد.

ثانيا : إلتزام المستفيد في عقد الإيجار (المستأجر)

نص القانون المدني الجزائري على مجموعة من الإلتزامات التي تقع على عاتق المستأجر حماية لحقوق الطرف المؤجر ، ولتجسيد حمايته أكثر تم تعديل عقد الإيجار بموجب المرسوم رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري وهذا بإلغاء حق البقاء في الأمكنة بنص المادة 20 منه ، وإلزام المستأجر بمغادرة المكان فور إنقضاء الأجل المحدد في العقد[2] ، وهذا من أجل تحفيز المتعاملين في الإستثمار في مثل هذا النوع من المعاملات. ولقد نص المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار الذي جاء تطبيقا للمادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 السابق الذكر على الإلتزامات التي تقع على عاتق المستأجر لضمان المحافظة على الملك المؤجر والمنصوص عليها أيضا في القانون المدني بحيث تتمثل عموما في :

- شغل المكان طبقا للغرض المتفق عليه[3] ، وكذا عدم تحويل وتغيير المحلات والتجهيزات المؤجرة دون موافقة المؤجر كتابيا[4] .

([1]) – طبقا للمادتين 13 و14 من المرسوم 03/93 ، السابق الذكر.
([2]) – أنظر المادة 22 من نفس المرسوم.
([3]) – طبقا للمادة 491 من القانون المدني الجزائري.
([4]) – المادة 492 من القانون المدني الجزائري.

- التكفل بالصيانة العادية للأماكن المؤجرة والتجهيزات والتركيبات التي ينتفع بها ، وهذا طبقا لما نصت عليه المادة 495 من القانون المدني الجزائري والتي ألزمتالمستأجر بالإعتناء بالعين المؤجرة والمحافظة عليها ، لأنه مسؤول عما يلحق العين أثناء الإنتفاع بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن إستعمالها إستعمالا عاديا.
- دفع ثمن الإيجار في المواعيد المتفق عليها(1)
- السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن المؤجرة العقارية نفسها وكذلك الأشغال اللازمة لإبقاء المحلات والأجهزة المؤجرة على حالتها(2).

-احترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة(3).

وللإشارة أيضا فإن هناك إلتزامات تقع على المستأجر المستفيد وهذا بموجب عقد إيجار خاص والمتمثل في عقد البيع بالإيجار ، وأن كان أن الأصل في هذا العقد هو البيع الذي يتجسد بعد سداد الثمن بكامله ، إلا أنه يسري عليه أحكام الإيجار في بداية إبرامه وقبل تحوله إلى شكل عقد البيع ، وبناء عليه يلتزم المستأجر المستفيد من عقد البيع بالإيجار بالإلتزامات المذكورة سابقا، إضافة إلى الإلتزامات الخاصة كسداد دفعة أولى من الثمن لا تقل عن 25%من ثمن المسكن(4).

ويترتب على تخلف هذه الإلتزامات فسخ العقد الذي يحتفظ به المؤجر (5)

المطلب

(1) – المادة 498 من نفس القانون.
(2) – المادة 6 من العقد النموذجي للإيجار المنصوص عليه بالمرسوم 69/94 ، السابق الذكر.
(3) – المادة 8 من نفس العقد.
(4) –المرسوم التنفيذي رقم 105/01 السابق الذكر.
(5) –أنظر المادة 9 من العقد النموذجي للإيجار المنصوص عليه بالمرسوم رقم 69/94 ، السابق الذكر.

الضمانات القانونية

إذا كان العقد يلزم المتعاقد بتنفيذ إلتزاماته تجاه الطرف الآخر من أجل ضمان إستقرار التعامل بينهما ، فإن القانون بدوره هو الآخر يجسد هذا التعامل بأكثر إئتمان من خلال الضمانات التي يوجب تضمينها إلى الإلتزامات التعاقدية خاصة بما يتعلق بعقد البيع والتي يلتزم بها الطرف البائع تجاه المشتري ، وينطبق هذا على المتعامل في الترقية العقارية نحو المستفيد ، ويشاركه في ذلك الأطراف المتدخلة بإعتبارهم المسؤولون عن تصميم وتنفيذ العمليات المبرمجة ، ويتحملون بدورهم الأضرار التي يمكن أن تقع بعد أجل معين من تسليم البنايات وعليه سنحاول في هذا المطلب دراسة هذه الضمانات القانونية والمتمثلة أساسا في :

- ضمان التعرض والاستحقاق .
- ضمان العيوب.
- ضمان الأضرار والتهدم.

الفرع الأول

ضمان التعرض والاستحقاق

إن التعرض هو عمل مادي يقوم به البائع أو عمل قانوني ، من شأنه أن يعرقل أو يحول دون حيازة المشتري للمبيع حيازة هادئة وانتفاعه بالمبيع إنتفاعا يحقق من وراءه الغرض الذي قصده من شراء المبيع ، ويستوي أن يكون الانتقاص من الإنتفاع بالمبيع كليا أو جزئيا[1] .

([1]) – خليل أحمد حسن قدادة ، المرجع السابق ، ص 145.

وفي هذا المعنى تنص المادة 371من القانون المدني الجزائري على أنه : " يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الإنتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله ، أو من فعل الغير يكون له وقت البيع حق على المبيع يعارض به المشتري ".

ويتضح من هذه المادة أن التعرض قد يصدر من البائع نفسه أومن الغير ، كما أنه يجب أن يقع التعرض فعلا وأن يحول دون إنتفاع المشتري بالمبيع حتى تقوم مسؤولية البائع بالضمان.

وفي هذا الصدد فإن المتعامل في الترقية العقارية يلتزم بضمان التعرض والإستحقاق للمشتري من أجل الإنتفاع بمحل المبيع سواء المنجز في إطار البيع بالإيجار[1]أو في إطار البيع بناء على التصاميم وهذا حتى تكون حيازة المشتري المستفيد هادئة لا يسودها أي نزاع .

وهذا ما نصت عليه المادة 12 من العقد النموذجي للبيع بناء على التصاميم من المرسوم رقم 58/94 حيث جاء فيها أنه :" يصرح البائع بصفته هذه :

- أن الأملاك المبيعة على التصاميم ليست محل أية مصادر وأنها ليست مثقلة بأي تقييد أو رهن .
- وأنها ليست محل أي منازعة وأنه يضمن المشتري من أي نزاع لما يكون في يده ".

حيث يفهم من تعبير "يضمن المشتري من أي نزاع" هو ضمان المشتري من عدم تعرضه لأي نزاع .

حيث أن إلتزام البائع بضمان أفعال التعرض الصادرة من الغير ، هو إلتزام بالقيام بعمل ، وهو دفع كل تعرض يقع للمشتري من الغير ، بينما إلتزامه بضمان أفعاله الشخصية إلتزام بالإمتناع عن عمل.

(1) – أنظر نوارة حمليل ، المرجع السابق ، ص178.

وتعرض الغير إذا توفرت شروطه ، وإستحق المبيع إستحقاقا كليا أو جزئيا فإنه هذا هو ضمان الإستحقاق للمبيع من قبل الغير ، فيلتزم البائع بالتعويض بما لحق المشتري من أضرار نتيجة لذلك[1] .

وإلتزام البائع بالضمان بالنسبة للتعرض الصادر من الغير لا ينشأ إلا إذا كان التعرض قانونيا وهو في العادة يقع في صورة دعوى إستحقاق يدعي فيه الغير انه مالك للمبيع الذي أصبح في حيازة المشتري ، أو أن يكون له حقا عينيا عليه كحق إرتفاق أو حق الإنتفاع أو رهن رسمي[2] ويستوي في ذلك أن يكون المتعامل في الترقية العقارية ملتزم بضمان التعرض الصادر من الغير كالتعرض الصادر من البنوك والمؤسسات المالية في صورة دعوى إستحقاق لما لها من حق عيني على المحلات المبيعة للمشتري المتمثل عادة في الرهن القانوني المقيد لها.

وإستنادا إلى نص المادة 372 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه :" إذا رفعت على المشتري دعوى إستحقاق المبيع كان على البائع حسب الأحوال ووفقا لقانون الإجراءات المدنية أن يتدخل في الخصومة إلى جانب المشتري أو أن يحل فيها محله إذا أعلم البائع في الوقت المناسب ولم يتدخل في الخصام وجب عليه الضمان ، إلا إذا أثبت أن الحكم الصادر في الدعوى كان نتيجة تدليس أو خطأ جسيم صادر من المشتري".

وبالقياس فإن المتعامل في الترقية العقارية بإعتباره البائع فعليه أن يتدخل في الخصومة أو يحل محل المشتري فيها ، في حالة إخطاره من المشتري المستفيد بالتعرض الصادر من الغير ، وفي حالة عدم تدخل المتعامل رغم إخطاره من قبل المستفيد فإنه يوجب عليه الضمان.

([1]) – راجع خليل أحمد حسن قدادة ، المرجع السابق ،ص 151.

([2]) –نفس المرجع ،ص ص 155- 156.

وتنص المادة 372 في فقرتها الثانية على أنه :" فإذا لم يخبر المشتري البائع بدعوى الإستحقاق في الوقت المناسب وصدر عليه حكم حاز قوة الشيء المقضي به فإنه يفقد حق الرجوع بالضمان إذا أثبت البائع أن التدخل في الدعوى كان يؤدي إلى رفض دعوى الإستحقاق " ، وهذا ما يؤكد أن المشتري يمكن له أن يفقد حق الرجوع بالضمان في حالة إثبات البائع أن تدخله في الدعوى كان يؤدي إلى رفض دعوى الإستحقاق لوأن المشتري أخبره في الوقت المناسب قبل صدور حكم حاز قوة الشيء المقضي به ويكون للمشتري حق الرجوع على البائع بضمان الإستحقاق في الحالات التالية[1] :

"– إذا فشل البائع رغم إخطاره بدعوى الإستحقاق في تدخله لدفع دعوى الإستحقاق المرفوعة من الغير.

- إذا لم يتدخل البائع في الدعوى رغم إخطاره من المشتري الذي إعترف بحق الغير أو تصالح معه ، ولم يستطيع البائع أن يثبت أن الغير كان على حق في دعواه .
- إذا لم يخطر المشتري البائع بالدعوى ولم يثبت البائع أن تدخله في الدعوى كان سيؤدي إلى رفضها وبعدم أحقية الغير بدعواه.
- إذا سلم المشتري للمتعرض بحقه دون دعوى يرفعها المتعرض ، ولم يثبت البائع أن المتعرض لم يكن على حق في دعواه" .

ويستوي في هذا أن يرجع المشتري المستفيد على المتعامل في الترقية العقارية بضمان الإستحقاق في مثل هذه الحالات ، وهذا إما بدعوى التعويض الكامل وذلك في حالة الإستحقاق الكلي للمبيع ، وإما بدعوى التعويض الجزئي وذلك في حالة الإستحقاق الجزئي للمبيع.

([1]) – خليل أحمد حسن قدادة ، المرجع السابق ،ص ص 159- 160.

الفرع الثاني

ضمان العيوب

تنص المادة 379 من القانون المدني الجزائري على أنه :" يكون البائع ملزما بالضمان إذا لم يشتمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته ، أو من الإنتفاع به بحسب الغاية المقصودة منه حسبما هو مذكور بعقد البيع ، أوحسبما يظهر من طبيعته أو إستعماله ، فيكون البائع ضامنا لهذه العيوب ولو لم يكن عالما بوجودها " .

ويتضح من هذه المادة أن البائع ملزم بضمان إنتفاع المشتري بالمبيع إنتفاعا كاملا من خلال ضمان العيوب التي تستهدف هذا المبيع ، ونجد كذلك القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية قد نص على ضمان العيوب من قبل المتعامل وهذا بنص المواد 39 و40 و41 منه ، وقد أشار المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري إلى ضمان هذه العيوب بنص المادة 15 منه وفيما يخص ضمان هذه العيوب ، فقد عامل المشرع الجزائري المتعامل في الترقية العقارية باعتباره بائعا ، وأخضعه للمسؤولية عن العيوب الظاهرة خلافا للقواعد العامة التي تقضي بضمان عيوب المبيع الخفية فقط[1] ثم عامله بإعتباره مشيدا فألزمه بضمان العيوب الخفية.

أولا : ضمان العيوب الظاهرة

تتمثل هذه العيوب بكل نقص مهما كانت خطورته والتي تجعل الشيء محل التعامل غير صالح للإستعمال بحسب الغرض الذي أعد له[2].

([1]) – أنظر المادة 379 الفقرة 2 من القانون المدني الجزائري.

([2])– Jean Claude GROSSILIERE, OP. CIT; P 98.

- أنظر أيضا محمد المرسي زهرة ، المرجع السابق ، ص191.

ولقد نص المرسوم التشريعي رقم 03/93 السابق الذكر بموجب المادة 15 منه على هذه العيوب الظاهرة من حيث الآجال الضرورية التي يحددها عقد البيع بناء على التصاميم لتنفيذ أشغال إصلاحها ، إلا أنه لم يشير إلى هذه الآجال ولا إلى مدة ضمان هذه العيوب من قبل المتعامل في الترقية العقارية ، على عكس قانون 07/86 الذي فصل في مدة ضمان العيوب الظاهرة وآجال إصلاحها.

حيث تنص المادة 39 منه على أنه :" يتحمل المكتتب بإحدى عمليات الترقية العقارية العيوب الظاهرة التي تشتمل عليها العمارة ، ولا يمكن أن تبرأ ذمته منها قبل إنقضاء أجل ثلاثة أشهر على تسليم المترشح لملكية هذه العمارة ولا داعي لفسخ العقد أو تخفيض الثمن إذا إلتزم المكتتب نفسه بإصلاح العيب خلال آجال معقولة ".

وفي هذا السياق تنص المادة 40 من نفس القانون على أنه :" يلزم المكتتب بإحدى عمليات الترقية العقارية بضمان المبنى مدة ثلاثة(3) سنوات ، إبتداء من تاريخ تسلم الأشغال أو من تاريخ إكتشاف العيب في المبنى المذكور.

ولاداعي لفسخ العقد أو تخفيض السعر إذا إلتزم المكتتب نفسه بإصلاح العيب في آجال معقولة لا يمكن أن تتجاوز ثلاثة (3) أشهر".

ويتضح من هاتين المادتين أنه إذا تعلق العيب بالعمارة فإن مدة ضمانه هي 3 أشهر من تاريخ تسلم المترشح لملكية هذه العمارة ويتعلق الأمر هنا بالإساءة في إكمال الأشغال كعدم ترسيخ الأبواب والنوافذ جيدا أو أن الطلاء لم يتم تنفيذه كما ينبغي ، وإلى غير ذلك من سوء تنفيذ الأشغال المتعلقة بالبناية ، أما إذا تعلق العيب بالمبنى فإن مدة الضمان هي 3 سنوات من تاريخ تسلم الأشغال أو من تاريخ إكتشاف العيب في المبنى ، ويتعلق الأمر هنا بهيكل البناية في حد ذاته ، كالحائط المائل ، أو بلاط غير جيد وغير ذلك ، ولا يتم

فسخ العقد أو تخفيض الثمن إذا إلتزم المكتتب نفسه بإصلاح هذه العيوب في آجال معقولة لا تتجاوز ثلاثة أشهر.

ثانيا : ضمان العيوب الخفية

على عكس العيوب الظاهرة ، فإن العيب الخفي هو العيب الذي لا يمكن كشفه بالفحص العادي وقت تسلم المبيع ، أو لا يمكن تبيانه حتى ولو تم الفحص للمبنى بعناية[1] ولقد نص القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية على هذه العيوب وألزم المكتتب بإحدى عمليات الترقية العقارية بضمانها لمدة 10سنوات ، وهذا بموجب المادة 41 منه والتي تنص على أنه :" يتحمل المكتتب بإحدى عمليات الترقية العقارية ، طوال عشر(10) سنوات ، إبتداء من تاريخ تسليم شهادة المطابقة ، العيوب الخفية التي يتحملها أيضا المهندسون المعماريون أو المقاولون والأشخاص الآخرون الذين يربطهم بصاحب الأشغال عقد إيجار العمل ، وذلك عملا بالمواد 140 – الفقرة الأولى – و554 و564 من القانون المدني " ويتضح من ذلك أن ضمان العيوب الخفية يدخل ضمن نطاق الضمان العشري الذي يستوجب تدخل كل من المهندس المعماري والمقاول في تحمل هذه العيوب وهذا نتيجة ما يترتب على هذه العيوب من تهديد متانة البناء وسلامته[2] ، هذا وقد نص المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري على الضمان العشري بموجب المادة 8 الفقرة 2 منه والتي جاء فيها أنه :" يتعين على المتعامل في الترقية العقارية أن يطلب من المهندسين المعماريين والمقاولين المكلفين بإنجاز المنشآت شهادة تأمين تحملهم المسؤولية المدنية العشرية المنصوص عليها في أحكام القانون المدني لا سيما المادة 554 منه ، وطبقا للقانون المتعلق بالتأمينات لاسيما مواده من 94 إلى 99 ".

(1) – الفكرة بتصرف عن خليل أحمد حسن قدادة ، المرجع السابق ،ص 174.
(2) –أنظر المادة 554 الفقرة 2 من القانون المدني الجزائري.

لذا فالضمان العشري الذي يلتزم به المتعامل وباقي المتدخلين في عمليات الترقية العقارية يدل على مدى خطورة العيوب الخفية التي تلحق بالمبنى إذ أنها قد تكون السبب المباشر في فقدان متانة البناء ومن ثم تهدمه.

وبالنسبة للعيوب هاته التي يلتزم المتعامل في الترقية العقارية بضمانها بصفته كبائع ، فإنه أيضا يلزم بضمان العيوب للمحلات التي يقوم بتأجيرها وهذا إستنادا إلى نص المادتين 488 و 489 من القانون المدني الجزائري ، حيث تنص المادة 488 من نفس القانونعلى أنه :" يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون الإنتفاع بها ، أو تنقص من هذا الإنتفاع نقصا محسوسا ولكن لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها ، ويكون مسؤولا عن عدم وجود الصفات التي تعهد بها صراحة أو خلوها من صفات ضرورية للإنتفاع بها ، كل هذا ما لم يوجد إتفاق يقضي بخلاف ذلك " كما تؤكد المادة 489 على هذا الضمان بنصها على أنه :" إذا وجد بالعين عيب يتحقق معه الضمان ، يجوز للمستأجر حسب الظروف ان يطلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص الثمن وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان الإصلاح لا يكون نفقة باهضة عليه" . ومن هاته المادتين يتضح أن المؤجر ملزم هو الآخر بضمان العيوب للعين المؤجرة التي تحول دون إنتفاع المستأجر بهاته العين.

وهذا ما ينطبق على المتعامل المؤجر الذي يجب عليه هو الآخر بضمان كل العيوب التي تلحق بالمحلات محل التأجير.

لذا إذا لحق المستأجر ضرر من العيب إلتزم المتعامل بصفته كمؤجر بتعويضه(1) كما أنه لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد (2)

(1) – استنادا لنص المادة 489 الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري.
(2) – استنادا لنص المادة 488 الفقرة الثانية من نفس القانون.

الفرع الثالث

ضمان الأضرار والتهدم

حماية للمشتري من الأضرار والتهدمات التي قد تلحقة نتيجة المباني المشيدة من قبل المهندسين المعماريين والمقاولين فقد ألزمهم المشرع الجزائري بالضمان ما يحدث خلال 10سنوات من تسليم هذه المباني ، وهذا بنص المادة 554 من القانون المدني الجزائري بقولها:" يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض ".

ويظهر من هذه المادة أن المشرع الجزائري يحمل مسؤولية كل من المقاول والمهندس المعماري عن التهدمات الناشئة عن المباني التي شيّدوها ، كما أنه شدد مسؤوليتهم حتى ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض ، ويظهر أيضا من المدة التي منحها المشرع كضمان للتهدم مدى تجسيد الحماية والإستقرار للطرف المستفيد من المباني .

ولقد نص المرسوم التشريعي رقم 03/93 على هذا الضمان أيضا بنص المادة 8 الفقرة 2 منه والتي جاء فيها :" وقبل أي تسليم بناية إلى المشتري ، يتعين على المتعامل في الترقية العقارية أن يطلب من المهندسين المعماريين والمقاولين المكلفين بإنجاز المنشآت شهادة تأمين تحملهم المسؤولية المدنية العشرية المنصوص عليها في أحكام القانون المدني لاسيما المادة 554 ..." وقد أكدت كذلك المادة 2/8 من العقد النموذجي للبيع بناء على التصاميم المنصوص عليه بموجب المرسوم رقم 58/94 على أنه :" يتكفل المتعامل في الترقية العقارية بمراقبة الضمان ومتابعته عن طريق التأمين العشري لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعوين في المشاركة في إنجاز

البناية ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم إزاء المشتري والأطراف الأخرى إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه".

من هذه المادتين يتضح أن الضمان العشري يكون بالتضامن مع كل من المتعامل في الترقية العقارية ، المهندس المعماري ، المقاول والعمال القطعيين ، حيث يقصد بالعمال القطعيين كل من يتدخل في عملية التشييد لمكاتب الدراسات ومقاولوا النجارة والكهرباء وغيرهم[1] .

ويشترط لقيام التضامن بينهم أن يعاين المتعامل ويتأكد من وجود شهادة تأمين لدى المهندسين المعماريين والمقاولين المكلفين بإنجاز المنشآت تحملهم المسؤولية المدنية العشرية وهذا قبل أي تسليم بناية إلى المشتري أما في حالة عدم قيام المتعامل في الترقية العقارية بطلب شهادة التأمين وتسليمها إلى المشترين يوم حيازة ملكية البناء كأقصى أجل فإنه يتحمل المسؤولية المدنية كاملة تجاه المشتري[2] .

وطبقا للمادة 557 من القانون المدني الجزائري[3] ، فإن دعوى الضمان العشري تتقادم بإنقضاء ثلاث سنوات من يوم حصول التهدم أو إكتشاف العيب فإذا لم ترفع في هذه الآجال سقط حق المشتري بالرجوع على البائع ، كما أنه تعتبر أحكام الضمان العشري من النظام العام فلا يجوز الإتفاق على مخالفتها بالإعفاء منها أو الحد منها[4] .

وطبقا للمادة 564 من القانون المدني الجزائري فإذا أوكل المقاول تنفيذ العمل إلى مقاول فرعي فإنه يبقى مسؤولا عن المقاول الفرعي تجاه المتعاملين ، ولذا يعد طبقا للمادة 18

(1) – فتحي ويس ، المرجع السابق ، ص 117.
(2) – أنظرالمادة 8 الفقرة 3 و4 من المرسوم 03/93 ، السابق الذكر.
(3) – تنص المادة 557 من القانون المدني الجزائري على أنه :" تتقادم دعاوي الضمان المذكورة أعلاه بإنقضاء ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو إكتشاف العيب".
(4) – أنظر المادة 556 من نفس القانون.
- أنظر المادة18 من المرسوم التشريعي03/93 ، السابق الذكر.

من المرسوم 03/93 السابق الذكر كل إبعاد أو تحديد تضامن المقاولين من الباطن باطلا ولا يعتد بذلك.

ويبقى المتعامل في الترقية العقارية مسؤولا عشريا عن الأضرار التي تتضمنها الأشغال ، وكذا عن التهدمات التي تلحق بالمباني المشيدة ، وكذا بالنسبة للأضرار التي تتضمنها مواد التجهيز عندما ترتبط بشدة بهيكل المبنى والتي لا يمكن فصلها دون إتلاف[1] .

([1]) - Jean Claude GROSSILIERE, OP. CIT; P 100.

الخاتمة

بعد دراستي للجوانب المختلفة للترقية العقارية اتضح لي مدى اهتمام المشرع الجزائري ومحاولته في تنظيم الترقية العقارية وفق نصوص تشريعية تكون أكثر ملائمة لها خاصة في ظل التحولات السياسية والاقتصادية للبلاد وما يستتبعها من إصلاحات في المجال العقاري.

إذ أن القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية يعتبر بمثابة الانفتاح على تنظيم الترقية العقارية ، ويشكل اللبنة الأولى لأسسها إلا أنه لم يجسد الصورة الواقعية لهذه الترقية ، بحيث حصر أعمالها في البناء من أجل البيع ، وما تم بموجبه أيضا التركيز على إنجاز المساكن فقط ، إضافة إلى أنه أعطى الأولوية للقطاع العام في للقيام بها ، وكذا إعتبار أعمال الترقية العقارية أعمال مدنية محضة ومنه منع الأشخاص والمؤسسات التجارية من إقتحام ميدان الترقية العقارية بالرغم من أنها قادرة على تجميع رؤوس أموال ضخمة للإستثمار في هذا الميدان ، ولهذا فإن المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري جاء على خلفية هذا القانون وأعاد فعلا تنظيم الترقية العقارية في إطار قانوني جديد وهذا من خلال توسيع مجال تدخلها لتشمل عمليات البيع والإيجار على السواء وكذا إنجاز أو تجديد المساكن والمحلات المعدة لغير السكن دون تمييز ، إضافة إلى إضفاء الطابع التجاري على أعمالها ، والأهم من ذلك هو فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين كل من القطاع العام والقطاع الخاص وهذا تماشيا مع مبدأ نظام السوق الحرة في المعاملات العقارية ، إلى جانب تنظيم علاقة المتعامل بالمستفيد وعلى الرغم من هذا التنظيم الذي جاء به المرسوم التشريعي رقم 03/93 للترقية العقارية إلا أنه تأخذ عليه عدة ملاحظات أهمها :

1- أنه يتحدث عن البناء والتجديد ، إلا أنه لا يعالج إلا البناء.

2-بالنسبة للإيجار فقد تم تنظيم علاقة المؤجر بالمستأجر في حالة عقـد الإيجار

السكني دون التطرق إلى الإيجار التجاري .

3-مفهوم الترقية العقارية غامض ، بحيث يتحدث بموجب المادة 2 منه بالنص العربي عن النشاط العقاري ، في حين يتحدث النص الفرنسي المقابل له عن الترقية العقارية ، على الرغم من إختلاف كل مفهوم عن الآخر بحيث لا تشكل الترقية العقارية إلا جزء من النشاط العقاري.

4-تعريف المتعامل في الترقية العقارية هو الآخر لم ينل قسطه ، بحيث جعل المشرع الجزائري كل شخص طبيعي أو معنوي يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية متعاملا عقاريا ، وهذا ومايجعل هذا التعريف ينطبق على كل متدخل في الترقية العقارية كمهندس المعماري والمقاول وإعتباره متعاملا هو الآخر ، وهذا ما لا يمكن تصوره .

5- لم يتطرق إلى عمليات تمويل الترقية العقارية بإعتبارها العصب الأساسي لمختلف أعمال هذه الترقية ، في حين نجد أن القانون رقم 07/86 قد خصص لها فصلا كاملا (الفصل الربع) .

6-تم تنظيم علاقة المتعامل في الترقية العقارية بالمشتري ، في حين لم تنظم العلاقة بينه وبين باقي المتدخلين خاصة مع صاحب المشروع ، ولم تحدد المهمة التي يقوم بها المتعامل بأن يكون صاحب المشروع أو أن يكون وكيلا عنه ، ولم ينظم العلاقات التي يقوم بها أيضا مع المؤسسات المالية والمدعمة للتمويل .

7-أنه جاء بأحكام عامة دون التدقيق والتفصيل لمختلف أعمال الترقية العقارية ، وكذا للضمانات الممنوحة في إطارها.

لذا أرى أن تراجع هذه النقاط بطريقة محكمة حتى تكون الترقية العقارية منظمة بشكل أكثر وضوح ، وهذا لا يكون إلا بـــ :

1-إعادة النظر في تعريف الترقية العقارية .

2-إزالة اللبس عن مفهوم المتعامل في الترقية العقارية وعن بقية المتدخلين الآخرين، وتبيان مهامه بشكل أكثر دقة.

3-معالجة مختلف العقود والتقنيات التي تتم في إطار الترقية العقارية وكذا الضمانات الممنوحة لأطراف العقد بشيء من التفصيل.

4-تنظيم عمليات التمويل بشتى الوسائل من أجل تشجيع الإستثمار وتحفيزه في ميدان الترقية العقارية .

وبناءا على هذه الاستنتاجات والملاحظات والاقتراحات آملانني قد أعطيت هذا الموضوع نصيبه من الدراسة ، حتى يتمكن كل من يهمه الأمر بالإطلاع عليه والإستفادة منه.

قائمة المراجع

باللغة العربية

أولا : الكتب

1-السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني ، العقود الواردة على العمل ، المقاولة ، والوديعة ، والحراسة ، جزء السابع ،دار إحياء التراث العربي بيروت ، لبنان ، 1964

2-الشهاوي قدري عبد الفتاح ، موسوعة التمويل العقاري ، توزيع مشأة المعارف ، الإسكندرية ، 2005 .

3-بن عبيدة عبد الحفيظ ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، 2004 .

4-بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، الطبعة الأولى ، دار هومة الجزائر ،2006

5-حمدي باشا عمر ، و زروقي ليلى ، المنازعات العقارية ، دار هـومـة ، الجزائر ،2002 .

6- حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، دار هومة ، الجزائر ، 2005 .

7-حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، الطبعة السادسة ، دار هومة الجزائر ، 2006 .

8- رمول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، البليدة ، 2001.

9-زهرة محمد المرسي ، بيع المباني تحت الإنشاء ، دراسة مقارنة في القانون المصري والكويتي والفرنسي ، الطبعة الأولى ، مصر ، 1989.

10- سرور محمد شكري ، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دراسة مقارنة في القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي ، دار الفكر العربي ، 1985.

11- شامة سماعين ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة ، الجزائر، 2002 .

12- علم الدين محي الدين إسماعيل ، شرح قانون التمويل العقاري ، دار السلام للنشر، مصر ، 2002 .

13- قدادة خليل أحمد حسن ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ، عقد البيع ، الجزء الرابع ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1996.

14- محرز أحمد ، القانون التجاري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1980 .

15- ياسين عبد الرزاق حسين ، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء ، دراسة مقارنة في القانون المدني ، أسيوط ، مصر ، 1987.

16- ياقوت محمد ناجي ، مسؤولية المعماريين بعد إتمام الأعمال وتسلمها مقبولة من رب العمل ، مقارنة في القانونين المصري والفرنسي ، توزيع المنشأة للمعارف ، دار وهدان للطباعة والنشر ، الإسكندرية ، [ب.س.ط] .

17- يحياوي أعمر ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ، دار هومة ، الجزائر ، 2004.

ثانيا : الرسائل

1-رحماني فائزة ، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن ، رسالة ماجستير، إدارة ومالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2004 .

2-نوي عقيلة ، النظام القانوني لعقد بيع العقار بناء على التصاميم في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل درجة الماجستير ، فرع عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق ، بن عكنون ، 2004.

3-ويس فتحي ، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز ، مذكرة الماجستير في القانون العقاري ، جامعة البليدة ، 1999.

ثالثا : المقالات والمجلات

1-بن رقية بن يوسف ، إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية ، الجزء 37 ، العدد2 ، 1999 .

2-حمليل نوارة ، عقد البيع بالإيجار ، مجلة الباحث ، جامعة تيزي وزو ، العدد 5 ، 2007 .

رابعا : النصوص القانونية :

1) النصوص التشريعية :

1- القانون رقم 227/64 المؤرخ في 10 أوت 1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ، الجريدة الرسمية عدد 26.

2-الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتممبالقانون رقم 10/05 المؤرخ في 20جوان 2005.

3-الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم،الجريدة الرسمية عدد78.

4-الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،الجريدة الرسمية عدد 92.

5-الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 23 لأكتوبر 1976 المتعلق بتنظـــيم التعاون العقاري،الجريدة الرسمية عدد 12 الصادرة بتاريخ 9 فبراير 1977.

6-القانون رقم 01/81 المؤرخ في 7 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية ، الجريدة الرسمية عدد 6

7-القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية ، الجريدة الرسمية عدد 10

8-القانون رقم 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التوجهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية ، الجريدة الرسمية عدد 02.

9-القانون رقم 27/88 المؤرخ في 07/12/ 1988 المتضمن قانون التوثيق،الجريدة الرسمية عدد 28.

10- القانون رقم 08/90 الصادر في 07 افريل 1990 المتعلق بالبلدية ، الجريدة الرسمية عدد 15 .

11- القانون رقم 09/90 الصادر في 07 أفريل 1990 المتعلق بالولاية ، الجريدة الرسمية عدد 15 .

12- القانون رقم 10/90 المؤرخ في 14 أفريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض ، الجريدة الرسمية عدد 16 .

13- القانون رقم 25/90 الصادر في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 49.

14- القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير،الجريدة الرسمية عدد52.

15- القانون رقم 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998،الجريدة الرسمية عدد 89.

2)النصوص التنظيمية

1-المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجيل العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 30 .

2-المرسوم رقم 83 /200 الصادر في 19 مارس 1983 المتعلق بتحديد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها،الجريدة الرسمية عدد 12.

3-المرسوم رقم 83 /201 الصادر في 19 مارس 1983 المحدد لشروط إنشاء المقاولات العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها،الجريدة الرسمية عدد 12.

4-المرسوم رقم 84 /177 المؤرخ في 21 جويلية 1984 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله وأملاكه وحقوقه وإلتزاماته ومستخدميه ، الجريدة الرسمية عدد 30.

5- المرسوم رقم 270/85 المؤرخ في 05 نوفمبر 1985 المتعلق بتحويل تنظيم وتسيير دواوين الترقية والتسيير العقاري للولاية ، الجريدة الرسميةعدد46.

6-المرسوم رقم 03/86 المؤرخ في 07 يناير 1986 المتعلق بالوكالة العقارية الوطنية ، الجريدة الرسمية عدد1.

7-المرسوم رقم 04/86 المؤرخ في 07 يناير 1987 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية ، الجريدة الرسمية عدد 1 .

8-المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد إحداث الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد56.

9-المرسوم التنفيذي رقم 144/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية عدد 25 .

10- المرسوم التنفيذي رقم 145/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن ، الجريدة الرسمية عدد 25.

11- المرسوم التنفيذي رقم 91 /147 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها ، الجريدة الرسمية عدد 25 .

12- المرسوم التنفيذي رقم 91 /148 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره ، الجريدة الرسمية عدد 25 .

13- المرسوم رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك ، الجريدة الرسمية عدد 60 .

14- المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 29ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993،الجريدة الرسمية عدد 1.

15- المرسوم التنفيذي رقم 08/93 الصادر بتاريخ 2جانفي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91 /147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها ، الجريدة الرسمية عدد2 .

16- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في أول مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري،الجريدة الرسمية عدد 14.

17- المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994،الجريدة الرسمية عدد 88.

18- المرسوم التنفيذي رقم 58/94 المؤرخ في 07 مارس 1994 المتضمن نموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية عدد 13.

19- المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في أول مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري،الجريدة الرسمية عدد 17 .

20- المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، الجريدة الرسميـــة عدد 32 .

21- المرسوم التنفيذي رقم 111/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91 /145 المؤرخ في 12 ماي 1991 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن ، الجريدة الرسمية عدد 32 .

22- المرسوم التنفيذي رقم 94 /308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر ،الجريدة الرسمية 66.

23- المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية،الجريدة الرسميـــة عدد 73.

24- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2000 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر ، الجريدة الرسمية عدد 16 بتاريخ 11 مارس 2001 .

25- المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أفريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار ، الجريدة الرسمية عدد 25 .

26- قرار مؤرخ في 23 جويلية 2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، الجريدة الرسمية عدد 52.

27- قرار مؤرخ في 23 جويلية 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 52.

28- المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 13 جانفي 2003 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أفريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، الجريدة الرسمية عدد4 .

29- المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 405/90 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين وتنظيم ذلك،الجريدة الرسمية عدد68.

30- المرسوم التنفيذي رقم 340/04 المؤرخ في 2 نوفمبر 2004 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أفريل 2001المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المننجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 69.

31- المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 23 افريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 27.

32- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13سبتمبر 2008 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد

لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسرة ، الجريدة الرسمية عدد57.

33- المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المؤرخ في 20يناير سنة 2009، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، الجريدة الرسمية عدد06.

بالفرنسية :

I)Les Ouvrages :

1- ADJADjillali, droit de l'urbanisme, Bertiéditions, Alger,2007.
2- ALOUIAmar, propriété et régime foncier en Algérie, éditions distribution Houma, Alger, 2004.
3- AUBY jean Bernard, MARQUETHuguesPerinet, droit de l'urbanisme et de la construction, paris, E.J.A, MONTCHRESTIEN, 1998.
4- DUBANBernard, les promoteurs constructeurs, que sais je, paris, PUF, 1982.
5- GROSSILIERE Jean Claude, La vente d'immeubles, connaissance du Droit,Paris,DALLOZ, 1996.
6- JESTAZPhilippe, MalinveaudPhilippe, droit de la promotion immobilière, paris, DALLOZ, 1988.
7- SAHRAOUIM'hamed, promoteur immobilier, alger,edition de la SOPIREF profession, 2008.
8- SAINT ALARY Roger, droit de la construction, presses universitaires de France, 1977.
9- TOPALOVChristian, les promoteurs immobiliers, contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France, Paris, 1974.

II) - Les Revues :

1- BEN AKZOUH Chaabane, la promotion immobilière privée, Revue algérienne des sciences juridiques, économiques, et politiques, Revue publiée par l'institut des droits et des sciences administratives, Ben Aknoun, N2, 1989.

2- Revue: Habitat et Construction, éditée par le centre national d'assistance technique (CNAT), N3, 1999.

مواقع الإنترنيت

http://www.al-fadjr.com

http:// cnep.djaweb.dz

http://www.sawt-alahrar.net

http:// srh-dz.org

وزارة المالية **ملحق رقم [01]**

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية

رقم : 700 وم/ م ع أ و / م ع أ د ع / م ع

الجزائر في : 08 فيفري 1999.

مذكرة إلى :
السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات).
بالتبليغ إلى :
السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري.

الموضوع : البيع بناءا على التصاميم – التأمين الإجباري المكتتب من قبل المرقي العقاري- إمكانية إستبدال صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بشركات التأمين والبنوك.

لقد طرحت على الإدارة المركزية مسألة إمكانية قيام **شركة التأمينات** .في مجال البيع بناءا على التصاميم . **بكفالة المرقي العقاري** . كما عرفه المرسوم التشريعي رقم 93-03.المؤرخ في 1 مارس 1993،المتعلق بالنشاط العقاري،**علما أن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية** ، الذي أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-06 المؤرخ في 3 نوفمبر1997، وفقا للأحكام المادة131من قانون المالية لسنة 1993 ، **لم يصبح عمليا بعد**.

في هذا الصدد يجدر التذكير بأن **التأمين،** الذي يجب أن يغطي إلتزامات المرقي العقاري نحو المشترين بناءا على التصاميم ، الذي **سنته أحكام المادة 11 من المرسوم النشريعي رقم 93 – 03 المؤرخ في 01 مارس 1993** ، المذكور أعلاه.

يمكن أن يعقد لدى شركة تأمينات أو مؤسسة مصرفية ، حيث أن قانون المالية لسنة 1994،نص في مادته 138،بالترخيص لشركات التأمين و/أوالبنوك،التدخل في مكان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لقطاع نشاط معين ، في إنتظارالوضع الفعلي له .

لذا ، يطلب منكم ، توزيع واسع لهذه المذكرة ، والسهر على تطبيق محتواها .

المدير العام للأملاك الوطنية
إمضاء : محمد بن مرادي .

ملحق رقم [02]

نموذج عقد البيع بناء على التصاميم

السنة ....

اليوم ....

حضر أما الأستاذ .... الموثق في ....

1- (التعريف الدقيق لهوية متعامل الترقية) المسمى أدناه " البائع "

من جهة أولى

2- (التعريف الدقيق لهوية المشتري) المسمى أدناه " المشتري "

من جهة ثانية

3- .... والهيئة المقرضة (عند الاقتضاء)

من جهة ثالثة

وهذه الأطراف التي طلبت من الموثق الموقع أسفله أن يستلم مضمون الاتفاقيات الحاصلة بينها في شكل عقد رسمي وعرضت قبل تحرير العقد الذي يحتوي على هذا المضمون ، ما يأتي :

تصريح البائع :

باشر البائع في بناء تجمع عقاري مخصص للبيع في إطار التنظيم المعمول به في هذا الميدان وأحكام المادة 10 من المرسوم التشريعي رقم 93- 03 المؤرخ في أول مارس سنة1993.

وصف التجمع العقاري :

القوام ....

....

تحديد الموقع ....

....

مساحة القطعة الأرضية الأساسية : ....

كل ذلك يطابق الملف التقني للترقية والتنفيذ الذي أودع لدى الموثق الموقع أسفله والذي بمقتضاه تتم مواصلة الأشغال وإنهاؤها على أساسه .

تابع ملحق رقم [02]

النصوص السارية على العقد :

يخضع هذا البيع بناء على التصاميم لأحكام القانون المدني في مجال بيع العقارات ، التي تتمها أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والبنود المتضمنة في هذا العقد والوثائق المرجعية المبينة أدناه.

الوثائق المرجعية : (حالة " البناية الجماعية ") .

تستند الأطراف في اتساع التزاماتها وحدودها ، زيادة على النصوص السالفة الذكر ، إلى الوثائق الآتية ذكرها ، التي سبق إيداعها في شكل نسخ أصلية مسلمة للموثق الموقع أسفله في تاريخ ....

- عقد الملكية الذي يثبت ملكية القطعة الأرضية الأساسية .
- رخصة البناء والتصاميم الملحقة.
- مشروع نظام الملكية المشتركة الذي يحدد قوام العقارات المعروضة للبيع .
- كشف وصفي للتقسيم ينبغي نشره .
- (استكمال ذلك بأية وثيقة مرجعية أخرى ، إن اقتضى الأمر).

الوثائق المرجعية : (حالة " البناية الفردية ") .

تستند الأطراف في اتساع التزاماتها وحدودها ، زيادة على النصوص السالفة الذكر ، إلى الوثائق الآتية ذكرها ، التي سبق إيداعها في شكل نسخ أصلية مسلمة للموثق الموقع أسفله في تاريخ ....

- عقد الملكية الذي يثبت ملكية القطعة الأرضية الأساسية .
- رخصة تجزئة الأرض للأجل البناء ووثائقها الملحقة.
- رخصة البناء والتصاميم الملحقة.

تصريح المشتري : (حالة " البناية الجماعية ").

يصرح المشتري أنه اطلع على ملف إنجاز التجمع العقاري السالف الذكر و الذي تكون العمارة المقصودة في هذا العقد جزءا منه، و كذلك التصاميم و المقاطع و الكشوف التقديرية الوصفية للبناية و تجهيزاتها المقصودة في هذا العقد.

يعلن المشتري صراحة قبوله هذا البيع و ينضم حينئذ دون أي تحفظ إلى جميع القواعد و الشروط السارية على الملكية المشتركة.

وبعد عرض ذلك، باشر الموثق الموقع أسفله ، تحرير العقد المتضمن الاتفاقيات التي أقرتها الأطراف .

يصرح البائع الحاضر باعتباره الجهة الأولى ، أنه يبع العمارة للمشتري مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال ، وكذلك الخاصة الواردة في هذا العقد والوثائق المرجعية السالفة الذكر.

وهذا المشتري الحاضر باعتباره الجهة الثانية ، يقبل البناية المعنية ، حسب ما يأتي :

تصريح المشتري : (حالة " البناية الفردية ") .

يصرح المشتري أنه اطلع على ملف إنجاز التجمع العقاري السالف الذكر و الذي تكون العمارة المقصودة في هذا العقد جزءا منه، و كذلك التصاميم و المقاطع و الكشوف التقديرية للبناية الوصفية و تجهيزاتها المقصودة في هذا العقد.

يعلن المشتري صراحة قبوله هذا البيع و ينضم حينئذ، دون أي تحفظ إلى جميع القواعد الواردة في دفتر شروط تجزئة الأرض لأجل البناء.

وبعد عرض ذلك، باشر الموثق الموقع أسفله ، تحرير العقد المتضمن الاتفاقيات التي أقرتها الأطراف .

يصرح البائع الحاضر باعتباره الجهة الأولى ، أنه يبع البناية للمشتري مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال ، وكذلك الخاصة الواردة في هذا العقد والوثائق المرجعية السالفة الذكر.

وهذا المشتري الحاضر باعتباره الجهة الثانية ، يقبل البناية المعينة حسب ما يأتي :

المادة الأولى : التعيين (حالة " البناية الجماعية ").

1) – بصفة خصوصية :
(وصف البناية بدقة أو جزء البناية المبيعة).

....

....

ويشتمل هذا " الملك " ثانويا على التجهيزات الخاصة الآتية : ....

....

2) – ملكية مشتركة :
جميع الأجزاء المشتركة المرتبطة قانونا بالبناية المبيعة ، التي تمثل ....
من حصص الملكية المشتركة .
وهكذا تشكل البناية المبيعة ، الجزء رقم .... من الكشف الوصفي للتقسيم الذي نشر لدى المحافظة العقارية في .... بالمجلد ....
رقم .... مؤرخ في ....

تابع ملحق رقم [02]

المادة الأولى : التعيين (حالة " البناية الفردية ").

1) (وصف دقيق للدار الفردية المبيعة).

....

....

ويشتمل هذا " الملك " قانونا على التجهيزات الخاصة الآتية : ....

....

2) مجموع القطعة الأرضية التي بنيت عليها الدار الفردية ، مساحتها ....

وتشكل الجزء رقم .... من تجزئة الأرض لأجل البناء التي ألحقت تصاميمها بعقد إيداع القرار المتضمن رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء الذي أتخذه .... بتاريخ .... ذلك الإيداع الذي تسلمه الموثق الموقع أسفله في تاريخ .... وسجله يوم .... ونشر لدى المحافظة العقارية .... في المجلد .... رقم .... المؤرخ في ....

المادة 2 : الملكية – التمتع

1-2 نقل الملكية :

عملا بالمادتين 9 و 12 من المرسوم التشريعي رقم 93 – 03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 ، يكون المشتري مالكا للبناية المبيعة الآن ، بناء على التصاميم ، ابتداء من تاريخ التوقيع.

ويخول التمتع بمجرد انتهائها والتوقيع على محضر التسليم الذي يحرر أمام الموثق .

2- 2 انتهاء الأشغال :

يلتزم البائع مواصلة البناء وإنهاءه في الآجال المقررة في هذا العقد.

ويتجسد الإنتهاء بالحصول على شهادة المطابقة ، المنصوص عليها في التشريع المعمول به التي يلتزم البائع إيداعها لدى مكتب التوثيق ، بمجرد ما يتسلمها من مصالح التعمير المؤهلة .

المادة 3 : آجال التسليم وعقوبات التأخير

يلتزم البائع تسليم الملك المبيع في أجل .... أشهر ويعني ذلك خلال .... الفصل الثلاثي .... 199.

وفي حال عدم التسليم في الأجل المبين أعلاه ، وبعد إمهال مدته .... أشهر يترتب على كل تأخير أن يدفع البائع للمشترى مبالغ عقابية عن التأخير تحسب بنسبة ......% من الثمن التقديري للبيع ، عن كل تأخير دون أن يتعدى المبلغ الأقصى للعقوبات .... % من السعر القاعدي .

المادة 4 : الاستلام والتسليم

تعاين حيازة المشتري وتسليم المتعامل في الترقية العقارية في محضر يحرر حضوريا حسب الكيفيات الآتية : (باتفاق الأطراف).

....

....

(يبين ، زيادة على ذلك ، أجل تدارك العيوب الظاهرة إن اقتضى الأمر).

المادة 5 : الثمن وكيفيات الدفع

(يحدد ثمن البيع وكيفيات دفعه مع ربط قيام المشتري بالدفوع المجزأة تبعا لمراحل تقدم الأشغال)

المادة6: كيفيات مراجعة الثمن

(النص إن إقتضى الأمر على كيفيات مراجعة الثمن)

ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة ....% من الثمن التقديري القاعدي .

المادة 7 : التكاليف والشروط (" حالة البناية الجماعية ")

يقع هذا البيع حسب الشروط العادية والقانونية المعمول بها في مثل هذا المجال ولا سيما تلك التكاليف والشروط الواردة في المرسوم التشريعي رقم 93 – 03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالبيع بناء على التصاميم وعلى الشروط التي يلتزم المشتري بتنفيذها .

- الانضمام إلى جميع القواعد والشروط الواردة في نظام الملكية المشتركة دون تحفظ وبمجرد القبول .
- تحمل ارتفاقات الخصوم والتمتع بارتفاقات الأصول إذا كانت موجودة ماعدا في حالة امتناعه عن بعضها والتمسك ببعضها الآخر تحت مسؤوليته ودون الرجوع على البائع ومن غير أن يمكنه هذا البند من تخويل أي كان حقا أكثر مما تخوله أياه العقود العادية التي لم يقررها القانون.

ويصرح البائع في هذا الصدد أنه لا علم له بأي ارتفاق في الأملاك المبيعة الآن ، وأنه لم يخول شخصيا في شأنها أي ارتفاق ولم يسمح بالحصول على أي ارتفاق أخر غير ماهو ناجم عن قواعد التمتع بالبنايات في الملكية المشتركة .

- دفع كل العلاوات والمساهمات الناتجة عن الإشتراكات وكذلك جميع الضرائب والرسوم التي تقع على عاتق المشتري ، وذلك ابتداء من تاريخ الشروع في التمتع .
- وأخيرا دفع كل المصاريف والحقوق والأجور الناتجة عن هذا العقد وكذلك توابعها القانونية والعادية.

لمادة 7 : التكاليف والشروط (" حالة البناية الفردية ")

يقع هذا البيع حسب الشروط العادية والقانونية المعمول بها في مثل هذا المجال ولا سيما تلك التكاليف والشروط الواردة في المرسوم التشريعي رقم 93 – 03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالبيع بناء على التصاميم وعلى الشروط التي يلتزم المشتري بتنفيذها .

- الانضمام إلى جميع القواعد والشروط الواردة في دفتر شروط تجزئة الأرض لأجل البناء ، دون تحفظ وبمجرد القبول .
- تحمل ارتفاقات الخصوم والتمتع بارتفاقات الأصول إذا كانت موجودة ماعدا في حالة امتناعه عن بعضها والتمسك ببعضها الآخر تحت مسؤوليته ودون الرجوع على البائع ومن غير أن يمكنه هذا البند من تخويل أي كان حقا أكثر مما تخوله أياه العقود العادية التي لم يقررها القانون.

ويصرح البائع في هذا الصدد أنه لا علم له بأي ارتفاق في الأملاك المبيعة الآن ، وأنه لم يخول شخصيا في شأنها أي ارتفاق ولم يسمح بالحصول على أي ارتفاق أخر غير ما هو ناجم عن القواعد التي تخضع لها تجزئة الأرض لأجل البناء .

- دفع كل العلاوات والمساهمات الناتجة عن الاشتراكات وكذلك جميع الضرائب والرسوم التي تقع على عاتق المشتري ، وذلك ابتداء من تاريخ الشروع في التمتع .
- وأخيرا دفع كل المصاريف والحقوق والأجور الناتجة عن هذا العقد وكذلك توابعها القانونية والعادية.

شروط خاصة

يبقى هذا البيع خاضعا للشروط الخاصة المبينة أدناه :

المادة 8 : الضمانات

1- التــــــأميـن

يبرر المتعامل في الترقية العقارية تأمينه وفقا للتنظيم المعمول به ، وإثباتا لذلك يلحق شهادة التأمين بهذا العقد .

تابع ملحق رقم [02]

2- التأمين العشري :

يتكفل المتعامل في الترقية العقارية بمراقبة الضمان ومتابعته عن طريق التأمين العشري لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعوين للمشاركة في إنجاز البناية ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم إزاء المشتري والأطراف الأخرى إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه .

3- إمتيازات البائع .

4- الرهن القانوني أو الرهن المتفق عليه .

5- حلول الهيئة المقرضة محل المشتري (إن اقتضى الأمر) .

6- ضمان دفع الرصيد الباقي .

يحتفظ البائع ، في ضمان دفع مبلغ الرصيد بحق اللجوء إلى الفسخ الذي ينتهي في تاريخ الدفع الفعلي خلال الآجال الموالية لتصريح المخالصة التي يجب إعدادها أمام الموثق الموقع أسفله.

المادة 9 : الإشهار العقاري

تنشر نسخة من هذا العقد بعناية الموثق الموقع أسفله في المحافظة العقاريـة في ....

المادة 10 : الوثائق

.... يعترف السيد .... أنه تسلم من .... نسخة من عقد الإيداع .

ومجموعة من التصاميم المرتبطة بها المرسومة بمبادرة من البائع مع تحمل المشتري مصاريفها .

المادة 11 : الموطن

اختارت الأطراف مواطنها في عناوينها المتتابعة ، المذكورة أعلاه ، قصد تنفيذ هذا العقد وتوابعه .

المادة 12 : التصريح

يصرح البائع بصفته هذه :

- أن الملاك المبيعة على التصاميم ليست محل أية مصادرة وأنها ليست مثقلة بأي تقييد من تقييدات الامتياز أو الرهن .
- وأنها ليست محل أي منازعة وأنه يضمن المشتري من أي نزع لما يكون في يده.

تابع ملحق رقم [02]

المادة 13: بنود مبطلة

يكون الطرف المقصر في حالة فسخ هذا البيع بسبب عدم تنفيذ التزاماته مدينا للطرف الأخر بتعويض يساوي .... من الثمن القاعدي المنصوص عليه أعلاه .

ويبقى ، زيادة على ذلك ، الطرف المقصر مطالبا بتعويض الضرر المحتمل الذي ألحق بمن تعاقد وإياه ، ويحدد القاضي ، بطلب من الطرف المتضرر ، درجة الضرر ومبلغ التعويض ، بحسب المسؤولية المدنية المحتملة إزاء الغير .

وترد المبالغ التي دفعها المشتري ، في حالة الفسخ مهما يكن السبب خلال .... أشهر الموالية لتاريخ الفسخ ، سواء أكانت البناية محل بيع جديد أم لا .

وإذا كان المشتري هو الفاسخ فان المبلغ المدفوع لا يرد منه إلا أصله وإذا كان البائع هو الفاسخ تزاد عليه فوائد التأخير.

يجب أن يحرر عقد الفسخ مهما تكن صيغة الفسخ أو أسبابه لدى الموثق ، أو يكون موضوع إيداع لدى مكتب التوثيق إذا تعلق الأمر بقرار محكمة ، كما يخضع لشكليات الإشهار العقاري .

يجب أن يحتوي على وصل الرصيد الباقي بين الأطراف.

قراءة القوانين – التأكيدات

قراء الموثق الممضي أسفله للأطراف ، قبل اختتام العقد ، المواد 113 و 114 و133 و134 من قانون التسجيل ، وكذلك أحكام المادة 124 من قانون العقوبات ، وأحكام قانون المالية المتضمن إعفاء المهنيين من فائض قيمة البنايات ، المنصوص عليها بالمواد 192 إلى 197 من قانون المالية رقم 83 – 19 المؤرخ في 18 ديسمبر سنة 1983 والمتعلق بالضريبة الخاصة على فائض قيمة البنايات ، المعدل بالمواد 192 إلى 194 من قانون المالية التكميلي لسنة 1990 .

وأكدت الأطراف ، تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في قانون التسجيل ، أن هذا العقد يعبر عن الثمن المتفق عليه بكامله .

كما يؤكد الموثق الممضي أسفله زيادة على ذلك أن هذا العقد حسب علمه ، لم يعدل ولم يعارض بأي سند مضاد يحتوي على زيادة في الثمن.

إثباتا لذلك

حرر بمكتب الموثق الممضي أسفله في اليوم والشهر والسنة المذكورة أعلاه وقد وقع عليه الأطراف والشهود والموثق بعد قراءته وتفسيره .

POLICE D'ASSURANCE "CONTRAT DE VENTE SUR PLANS" VALANT ATTESTATION DE GARANTIE

CONDITIONS GENERALES

Art. 1: DEFINITIONS

- Contrat de vente sur plans: par "contrat de vente sur plans", par abréviation VSP, il est entendu, au sens de la présente police d'assurance, le contrat établi conformément aux dispositions :

– du décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière
– du décret exécutif n° 94-58 du 07 mars 1994 portant modèle de contrat de VSP,
passé entre, d'une part, le promoteur titulaire de la présente police d'assurance et, d'autre part, les acquéreurs de tout ou partie des biens immeubles réalisés par le promoteur dans le cadre du projet de promotion immobilière objet de la présente police d'assurance.

Toute vente sur plans et/ou toute avance versée par un acquéreur au promoteur en violation des dispositions des décrets sus mentionnés ne sauraient être couverte par la présente police d'assurance.

- Acquéreur : par "acquéreur", il est entendu, au sens de la présente police d'assurance, toute personne physique ou morale qui effectue des paiements partiels, revêtant le caractère d'avances à la commande, dans le cadre d'un contrat de vente sur plans pour l'acquisition de tout ou partie d'un immeuble réalisé par le promoteur dans le cadre du projet de promotion immobilière, objet de la présente police d'assurance.

- Promoteur : par "promoteur", il est entendu, au sens de la présente police d'assurance, la personne (physique ou morale) exerçant l'activité de promotion immobilière telle que définie par le décret législatif n° 93-03 du 01 mars 1993 et dont l'identification est portée dans la demande da garantie porté en annexe.

- Avances : par "avances", il est entendu, au sens de la présente police d'assurance, les sommes d'argent versées par l'acquéreur au promoteur dans le cadre d'un contrat de vente sur plans établi conformément à la législation et la réglementation en vigueur, à l'exclusion du dernier versement qui est effectué lors de la prise de possession ou de l'entrée en jouissance du logement ou autre.

Les avances sont versées au promoteur conformément aux clauses du contrat de vente sur plans et donnent lieu à des reçus établis en bonne et due forme par le promoteur. En cas d'insolvabilité du promoteur, le Fonds s'engage à rembourser à l'acquéreur le montant de ces avances reconnues, à l'exclusion de toutes autres.

- Insolvabilité du promoteur : par "insolvabilité du promoteur", il est entendu, au sens de la présente police d'assurance la situation dans laquelle le promoteur titulaire de la présente police d'assurance est incapable de livrer à l'acquéreur le bien qui lui a été vendu dans le cadre d'un contrat de vente sur plans d'une part et de l'incapacité constatée du dit promoteur à rembourser à l'acquéreur les paiements effectués par lui et revêtant le caractère d'avances à la commande, d'autre part, et ce, pour l'une des raisons suivantes: décès, disparition dûment constatée, faillite ou dissolution de la société de promotion immobilière, quelle que soit sa forme et pour quelque raison que ce soit.

Art. 2 : OBJET DU CONTRAT

Sont garantis par le présent contrat, les paiements effectués par les acquéreurs et revêtant le caractère d'avances à la commande, reçus par le promoteur au titre d'un contrat de vente sur plans, pour le projet défini à l'article 5 ci-après.

Art. 3 : TEXTES DE REFERENCE

Le présent contrat est régi par:
– l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil,
– le décret législatif n° 93-03 du 1er mars 93 relatif à l'activité immobilière,
– l'ordonnance n° 95-07 du 25 janvier 1995 relative aux assurances,
– le décret exécutif n° 94-58 du 7 mars 1994 portant modèle de contrat de vente sur plans
– le décret exécutif n° 97-406 du 03 novembre 1997, portant création du fonds de garantie et de caution mutuelle,
– le présent contrat et ses annexes,
– ainsi que par tous textes à caractère législatif ou réglementaire existant ou à venir se rapportant à l'objet de la présente police d'assurance.
Le présent contrat est établi suite à:
– la demande de garantie déposée par l'intéressé.
– la décision du Comité de Garantie.

Art. 4 : NATURE DE LA GARANTIE

La garantie accordée par le présent contrat est un engagement de cautionnement régi par les articles 644 et suivants du code civil.

Art. 5 : LE PROJET GARANTI

Le projet garanti par le Fonds est celui porté dans la demande de garantie jointe en annexe et qui fait partie intégrante du présent contrat.
Le tout, conforme au dossier technique de promotion et d'exécution déposé avec la demande de Garantie et sur la base duquel seront effectués la poursuite et l'achèvement des travaux.

Art. 6 : EVENEMENTS GARANTIS

Le Fonds s'engage à rembourser à l'acquéreur, les avances versées par lui, après la réalisation d'un des événements suivants :

1 - Si le promoteur est une personne physique :
– Le décès du promoteur, sans reprise du projet par ses héritiers;
– La disparition constatée du promoteur, à la condition que cette disparition ait été constatée par une autorité judiciaire ou une autorité administrative compétente en la matière;
– L'escroquerie dûment constatée par une autorité judiciaire.

2 - Si le promoteur est une personne morale :
– La faillite de l'entreprise;
– La liquidation de l'entreprise pour quelque raison que ce soit (judiciaire ou par anticipation) ;
– La banqueroute même si elle revêt un caractère frauduleux;
– L'escroquerie dûment constatée par une autorité judiciaire.

Art. 7 : EXCLUSIONS

Sont exclus de la garantie du présent contrat tous les événements non expressément mentionnés à l'article 6 ci-dessus, et notamment :
– La garantie de bonne fin des travaux;
– Les retards dans la livraison du bien acquis par l'acquéreur;
– Le prix de vente et les éventuelles révisions de prix;
– les amendes de toutes nature;
– toute indemnité conventionnelle ou judiciaire;
– les dommages et intérêts dus par le promoteur à l'acquéreur pour quelque raison que ce soit;
– Les catastrophes naturelles;
– L'incendie, l'effondrement, et autres catastrophes similaires et toutes autres garanties prévues par la police d'assurances "tous risques chantier" telle que prévue par l'ordonnance n° 95-07;
– La résiliation du contrat de vente sur plans.

Le Fonds dégage sa responsabilité pour l'ensemble de ces risques, pour lesquels le promoteur et l'acquéreur prendront leurs dispositions par ailleurs.

Art. 8 : LIMITES DE LA GARANTIE

La part garantie par le Fonds est uniquement l'avance – telle que définie à l'article 1er ci-dessus – versée par les acquéreurs, à la condition que cette avance ait été effectivement versée au promoteur au jour de la constatation de la réalisation d'un des événements cités à l'article 6 ci-dessus.

Le montant global de l'avance garantie par catégorie de logement ou autre ouvrage, ainsi que les modalités de son versement au promoteur sont fixés en annexe 01 et ou 03 au présent contrat.

Art. 9 : MODIFICATION DES ELEMENTS GARANTIS

Toute modification:
– de la part garantie (montant des avances et/ou date de leur versement)
– de la structure du plan de financement, et notamment de la part du financement du projet sur les ressources propres du promoteur;
– de la forme juridique de l'entreprise,
– des sûretés réelles données en garantie au Fonds
doit être porté à la connaissance du Fonds, même dans le cas d'un avancement important des travaux, et un avenant à la présente police d'assurance devra être établi. Une prime d'assurance additionnelle, calculée dans la même forme que celle qui a servie au calcul du taux net de la police initiale, devra être acquittée par le promoteur.

Le non respect de cette obligation entraîne d'office, le paiement par le promoteur, en sus de la prime additionnelle normalement due, d'une pénalité égale à 100 % de ladite prime.

POLICE D'ASSURANCE "CONTRAT DE VENTE SUR PLANS" VALANT ATTESTATION DE GARANTIE

CONDITIONS GENERALES

Art. 10 : DUREE DE LA GARANTIE

La durée sur laquelle porte la garantie est celle prévue dans la demande de garantie et au contrat de vente sur plans conclu entre le promoteur et l'acquéreur, soit celle comprise entre le premier versement d'une avance par l'un des acquéreurs détenteur d'un contrat de VSP, et la signature du procès-verbal de prise de possession par le promoteur et l'acquéreur, telle que prévue à l'article 13 du décret n° 93/03 du 1er mars 1993.

Tout changement dans la durée de réalisation doit être porté à la connaissance du Fonds et un avenant à la présente police d'assurance devra être établi. Pour tout dépassement de délais excédant 10% de la durée de réalisation prévisionnelle contractuelle, une prime d'assurance additionnelle devra être acquittée. Le montant de la prime additionnelle est calculé au prorata-temporis, majorée de 10 %.

Le non respect de cette obligation entraîne, d'office, le paiement, par le promoteur, en sus de la prime additionnelle normalement due, d'une pénalité égale à 100 % de ladite prime.

Art. 11 : SURETES REELEES

Le promoteur qui offre au Fonds des sûretés réelles s'engage à maintenir les biens objet de la promesse en bon état et à les assurer contre l'incendie, l'explosion, l'inondation et les dégâts des eaux.

Art. 12 : DOCUMENTS FOURNIS PAR LE PROMOTEUR

Les documents remis par le promoteur et ayant servi à l'établissement de la présente police d'assurance et faisant partie intégrante du présent contrat sont :

- l'imprimé de demande de garantie dûment instruit et signé par le promoteur.
- Une copie légalisée des statuts de la société (ou un extrait du casier judiciaire pour les personnes physiques).
- Une copie légalisée de l'inscription du promoteur au registre de commerce autorisant expressément celui-ci à exercer l'activité de promotion immobilière ;
- Une copie du (ou des) modèle(s) du (des) contrat(s) de vente sur plans, visé(s) par un notaire, comportant l'ensembles des éléments énumérés à l'article10 du décret 93-03 du 1er mars 1993 ;
- Les bilans des trois (03) dernières années d'activité. Pour les sociétés créées depuis moins de trois ans, les bilans depuis la création
- Les plans des constructions projetées (plan de situation, plan de masse, plan des fondations, plans des étages, coupes et façades) ;
- Une copie légalisée du permis de construire ;
- Une copie légalisée du titre de propriété du terrain ;
- Une attestation de mise à jour des obligations fiscales et parafiscales.

Le Fonds peut demander au promoteur tout autre document qu'il peut juger utile à l'appréciation du projet et à son suivi.

Art. 13 : INFORMATION DU FONDS DE GARANTIE

Toute omission ou déclaration, dont la mauvaise foi n'est pas prouvée, ayant causé une mauvaise appréciation du risque par le Fonds entraîne, dès sa constatation, le redressement du montant de la prime, sans préavis. La prime additionnelle doit être acquittée immédiatement.

Le promoteur est tenu, une fois tous les trois (03) mois, d'informer le Fonds de l'état d'avancement des travaux.

Ces informations doivent être communiquées au Fonds conformément à l'état en annexe 2, signé par le promoteur et dûment légalisé.

Toute fausse déclaration déchoit le Promoteur de ses droits et recours éventuels et peut entraîner à son encontre une action judiciaire devant les tribunaux, pour faux et usage de faux.

Toutefois, la garantie du présent contrat reste acquise à l'acquéreur.

Art. 14 : CONTROLE

L'assuré doit se soumettre à tout contrôle sur pièce ou sur place prévu ou non prévu dans le présent contrat.

Tout refus est sanctionné par une prime supplémentaire dont le montant est laissé à l'appréciation du Fonds, au cas par cas.

Art. 15 : MENACE DE SINISTRE

Le promoteur doit informer le Fonds de tout événement susceptible d'entraîner sa garantie dés qu'il en a connaissance.

Art. 16 : PLURALITE DE CAUTIONS

Lorsque d'autres cautions interviennent en garantie, le Fonds exerce son recours contre les autres cautions pour la totalité de leurs engagements.

Art. 17 : INDEMNITES DUES AUX ACQUEREURS

Dans le cas de réalisation d'un événement entraînant la garantie du Fonds, il est versé à chacun des acquéreurs le montant payé par lui au promoteur.
Les acquéreurs devront amener la preuve des versements effectués par eux au promoteur et rentrant dans le cadre du dit projet de promotion immobilière.

Art. 18 : MONTANT DE LA POLICE D'ASSURANCES

Le montant de la prime d'assurance de la de présente garantie est donnée en annexe.

La prime est payable en une seule fois, à la signature du présent contrat.

Art. 19 : RECOURS ET SUBROGATION

Conformément à l'article 6 du décret exécutif n°97-406 le Fonds est subrogé dans les droits des acquéreurs quant à leur créance sur le promoteur, dans la limite des indemnités versées par le Fonds.

Le promoteur est tenu de fournir au Fonds tous les documents nécessaires à la subrogation, à l'exercice du recours et à la mise en jeu des autres garanties.

Le recours est exercé conformément à l'article 671 et suivants de code civil.

Une quittance subrogatoire doit être remise au Fonds par l'acquéreur ou le promoteur, au moment du règlement, conformément à l'article 38 de l'ordonnance n° 95-07 du 25 janvier 1995.

Les paiements récupérés avant indemnisation seront versés en totalité aux acquéreurs dans la limite des montants effectués par eux.

Art. 20 : IMPOTS ET TAXES

Tous les Impôts et taxes sur le présent contrat sont à la charge du promoteur.

Art. 21 : COMPETENCE ET CONTESTATIONS

Les litiges entre acquéreurs, promoteur et le Fonds, qui viendraient à naître de l'application du présent contrat, seront tranchés par voie amiable ou, à défaut, par arbitrage, ou soumis à l'appréciation des tribunaux compétents, conformément à l'article 26 de l'ordonnance n° 95-07 du 25 janvier 1995.

Lu et approuvé
Signature du promoteur

Fait à Alger le :
Visa du Fonds de Garantie

الملحق رقم [04]

نموذج عقد البيع بالإيجار

في سنة :..

ويوم : ....

حضر أمام الأستاذ : .... موثق بـ : ....

من جهة :

1- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المسماة في صلب النص "المتعهد بالترقية " ممثلة من طرف مديرها العام .

السيد(ة) ....

المولود(ة) بتاريخ : .... في ....

من جهة أخرى :

2- والسيد (ة) (الآنسة) : ....

المولودة (ة) بتاريخ : ....

في : ....

المسمى (ة) في صلب النص " المستأجر المستفيد "

طلب هذان الطرفان من الموثق الموقع أسفله أن يستلم منهما مضمون الاتفاق الحاصل بينهما بشأن البيع بالإيجار لمسكن ممول بأموال عمومية في شكل عقد رسمي ، وقبل تحرير العقد استعرض طرفا العقد المبينان أعلاه ما يأتي :

الانضمام إلى العقد

تصريح المتعهد بالترقية العقارية :

يوافق المتعهد بالترقية العقارية على وضع المسكن المعين في هذا العقد للبيع بالإيجار طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

تصريح المستأجر المستفيد :

يصرح المستأجر المستفيد بأنه اطلع على جميع الوثائق المرجعية المبينة أدناه ويقبل صراحة الشروط المنصوص عليها في هذا العقد ويصرح ، علاوة على ذلك ، انضمامه

الكامل على القواعد التي تنظم الملكية المشتركة التي ينفذها المتعهد بالترقية العقارية عند تسليم المفاتيح.

وبعد ذلك ، شرع الموثق الوقع أدناه في تحرير العقد المتضمن الاتفاقيات التي أقرها الطرفان.

الوثائق التي تحكم العقد والتي صرح الطرفان المعنيان العلم بها :

يخضع هذا البيع بالإيجار لأحكام القانون المدني ، لاسيما تلك المتعلقة بالعقود والأحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 ، والمذكور أعلاه والوثائق المرجعية المبينة أدناه.

يستند الطرفان في مدى التزاماتهما وحدودها ، زيادة على النصوص السالفة الذكر ، إلى الوثائق المذكورة أدناه ، التي سبق إيداعها لدى الموثق الموقع أسفله بتاريخ : ....

- عقد رسمي يثبت ملكية الأرض الأساس .
- رخصة البناء والتصاميم الملحقة.
- مشروع نظام الملكية المشتركة مطابق للقوانين المعمول بها واللقواعد المطبقة في هذا المجال .
- نسخة مصادق عليها من الوثيقة التي تثبت هوية كل من المستأجر المستفيد وممثل الهيئة المتعهدة بالترقية العقارية.
- وصل دفع يثبت الدفعة الأولى من طرف المستأجر المستفيد (بما في ذلك وصل الاكتتاب) استكمال ذلك بأي وثيقة مرجعية محتملة.

وصف المسكن موضوع البيع بالإيجار:

- الموقع : (العنوان بدقة) ....
- المشتملات (النوع ، مكانته في العمارة ، الطابق).
- المساحة المسكونة (حسب عدد الغرف وباقي المساحات) ....
- المساحة المستخدمة (الشرف ، غرف المهملات ....)

شروط التعاقد المتفق عليها :

يصرح المتعهد بالترقية العقارية باعتباره الجهة الأولى أن يضع تحت تصرف المستأجر المستفيد حسب صيغة البيع بالإيجار ، المسكن المعين في مستهل هذا العقد مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال ، وكذلك الخاصة الواردة في هذا العقد والوثائق المرجعية السالفة الذكر.

تابع ملحق رقم [04]

شروط البيع بالإيجار :

المادة الأولى : يحرر ثمن بيع المسكن موضوع عقد بالإيجار هذا،بالأرقام

وبالحروف مع تبيان أن هذا الثمن نهائي (المبادئ المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 01-105المؤرخ في 9 محرم عام 1422 الموافق23 أبريل سنة 2001والمذكور أعلاه.

يحدد ثمن بيع المسكن موضوع هذا العقد بـ ....ج (بالأرقام وبالحروف) هذا الثمن نهائي ولا يقبل أي تغيير .

المادة 2 : يذكر مبلغ الدفعة الأولى التي يدفعها المستأجر المستفيد بالحروف وبالأرقام مع تبيان ذلك بسندات الوصول المسلمة قانونا لهذا الغرض.

طبقا لأحكام المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 01 – 105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 والمذكور أعلاه ، يصرح المستأجر المستفيد بأنه قام بدفع المبلغ الذي يمثل : .... % من ثمن بيع المسكن.

يثبت قانونا الدفع والمبلغ المبينان أعلاه بالوصل البنكي المصادق عليه والمسلم من طرف المستأجر المستفيد إلى المتعهد بالترقية العقارية بتاريخ : .... الذي يقوم بتسجيله في محاسبته.

المادة 3 : يقدر المبلغ المتبقي من الثمن الواجب الأداء من طرف المستأجر المستفيد بعد خصم المبلغ المالي للدفعة الأولى الشخصية بـ ....دج (بالحروف وبالأرقام).

المادة 4 : يحدد أجل دفع المبلغ المتبقي من ثمن المسكن المذكور أعلاه ، بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى الشخصية بـ .... سنة (سنوات) تحدد رزنامة الدفع الملحقة بهذا العقد ، المبلغ المستحق إلى غاية التاريخ المحدد للمدة المتفق عليها.

وفي كل الأحوال ، لا يمكن أن تتجاوز رزنامة استحقاق الأقساط مدة تفوق عشرين (20) سنة كما يجب أن يسدد مبلغ آخر استحقاق شهري لثمن المسكن وقبل أن يبلغ المستأجر المستفيد خمسا وستين (65) سنة كاملة [(*)].

المادة 5 : يتسم هذا العقد بطابع توقيفي ولا يقر نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد.

(*) - المادة 4 من العقد النموذجي مأخوذة طبقا لنص المادتين8و9 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01المذكور سابقا، حيث أن هذه المادتين عدلت بنص المادتين2و3 على الترتيب من المرسوم التنفيذي رقم 340/04 السابق الذكر والتي نصّتا على أنه لا يمكن أن تتجاوز رزنامة استحقاق الأقساط مدة تفوق خمسة و عشرين (25) سنة كما يجب أن يسدد مبلغ آخر استحقاق شهري لثمن المسكن وقبل أن يبلغ المستأجر المستفيد خمسا وسبعين (75) سنة كاملة .

.

تابع ملحق رقم [04]

المادة 6 : يتعهد المستأجر المستفيد بتسديد منتظم لكل قسط شهري في الأجل المحدد وبدون الحاجة إلى صدور أمر عن المتعهد بالترقية العقارية حسب رزنامة الدفع المتفق عليها. كما أنه يمتنع عن القيام بأي تغيير أو تعديل في المسكن موضوع هذا العقد.

المادة 07 : طبقا لأحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 01- 105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموفق 23 أبريل سنة2001 والمذكور أعلاه ، يمكن المستأجر المستفيد إن رغب في ذلك ، أن يسدد عدة أقساط شهرية قبل حلول موعد استحقاقها.

يتعين على المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة بمراجعة رزنامة استحقاق الأقساط حسب الدفوع المسددة مسبقا.

المادة 8 : رزنامة استحقاق الأقساط المتفق عليها بين المستأجر المستفيد والمتعهد بالترقية العقارية غير قابلة للمراجعة لغرض تمديد مدة الدفع المتفق عليها أصلا.

المادة 9 : يتمتع المستأجر المستفيد عن أية معاملة تخص المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار هذا ، مدة عشر(10) سنوات ، ابتداء من تاريخ إعداد هذا العقد.

يسري هذا المنع حتى في حالة ما سدد فيها المستأجر المستفيد ، كما هو منصوص عليه المادة 7 أعلاه.

المادة 10 : يترتب عن عدم تسديد المستأجر المستفيد ثلاثة (3) أقساط شهرية متتالية تطبيق غرامة تأخير تقدر بـ 5 % من مبلغ القسط الشهري غير المسدد.

يترتب عن عدم دفع ستة (6) أقساط شهرية متتالية، فسخ هذا العقد على حساب المستفيد، في هذه الحالة يجبر المستأجر المستفيد بإعادة المسكن موضوع هذا العقد للمتعهد بالترقية العقارية (**).

المادة 11 : تنقل ملكية المسكن موضوع هذا العقد الخاص بالبيع بالإيجار بعد ما يستوفي المستفيد ثمن بيع المسكن بكامله . تنقل ملكية المسكن بعقد رسمي محرر أمام موثق ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار لدى الإدارة المعنية وفقا للتشريع المعمول به.

المادة12 : يحدد استكمال عملية نقل ملكية المسكن طبقا للمادة 11 أعلاه وللأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا المجال ، يتمتع المستأجر المستفيد بكامل حقوق الملكية.

(**) - المادة 10 من العقد النموذجي مأخوذة طبقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 حيث أن هذه الأخيرة عدلت بنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 35/03 والتي جاء فيها أنه :" يترتب على عدم تسديد كل قسط شهري ، بعد إعفاء شهر من حلوله ، تطبيق زيادة 2% في مبلغ القسط الشهري .
وفي حالة عدم تسديد ثلاثة (3) أقساط شهرية مجمعة ، يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد دون سواه.
يباشر المتعهد بالترقية العقارية ، في هذه الحالة ، دعوى أمام الجهات القضائية المختصة لطرد المقيم من المسكن طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها ".

تابع ملحق رقم [04]

المادة 13: يحدد المتعهد بالترقية العقارية الحصة النسبية من الملكية المشتركة المرتبطة بالمسكن موضوع وهذا العقد وذلك لتمكين المستأجر المستفيد من التمتع الكامل بحقوق الملكية على الأقسام المشتركة المرتبطة بمسكنه. تذكر قيمة هذه الحصة النسبية للملكية المشتركة في عقد البيع بالإيجار للمسكن موضوع هذا العقد.

المادة 14 : دون المساس بالأحكام المنصوص عليها في المادة 16 أدناه ، يتعين على المستأجر المستفيد احترام قواعد الملكية المشتركة ابتداء من تاريخ التوقيع على هذا العقد.

وبهذا الصدد، يعلن عن انضمامه إلى إدارة العقار أو العقارات التي ينتسب إليها مسكنه والمشاركة فيها وفقا للقوانين والتنظيمات التي تحكم الملكية المشتركة.

المادة 15 : يتولى تسيير وإدارة العقار أو العقارات التي ينتسب إليها المسكن موضوع هذا العقد قائم بإدارة الأملاك يتعين لهذا الغرض.

المادة 16 : يفسخ هذا العقد ، على حساب المستأجر المستفيد في حالة عدم احترامه لإحدى التزاماته المنصوص عليها في هذا العقد و/ أو تلك المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 01- 105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 والمذكور أعلاه ، و/ أو الالتزامات المذكورة في التصريح الشرفي الموقع من طرف المستأجر المستفيد.

طرق المستأجر المستفيد.

المادة 17 : يترتب على فسخ عقد البيع بالإيجار ، على حساب المستأجر المستفيد ، طرد هذا الأخير من المسكن وتقوم الهيئة المتعهدة بالترقية العقارية بعد استرداد المسكن بإعادة دفع المبلغ الأول الذي دفعه المستأجر المستفيد بعد أن يكون قد خصم في المنبع الأقساط الشهرية التي لم تسدد ونفقات إصلاح الإتلاف التي يحتمل أن تكون قد ألحقت بالمسكن ومبلغ نفقات التسيير التقني والإداري بالإضافة إلى جميع المصاريف القضائية المحتملة.

المادة 18: يلتزم المستأجر المستفيد خلال كل الفترة التي تغطي آجال الدفع بالتقسيط بدفع نفقات كل الإصلاحات التي يقوم بها داخل مسكنه دون التماس تدخل المتعهد بالترقية العقارية.

المادة 19: يلتزم المستأجر المستفيد والمتعهد بالترقية العقارية ، كل فيما يخصه ، بتنفيذ جميع الالتزامات التعاقدية بحسن النية المتبادلة وطبقا لبنود العقد والأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا الحالة.

المادة 20: حرر هذا العقد في الشكل الرسمي لدى مكتب الأستاذ: ....
موثق ، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ توقيع الطرفين عليه

حرر بـ .... في ....

من طرف الموثق الموقع .

أطلع عليه بالموافقة	أطلع عليه بالموافقة
عن المتعهـــــد	عن المستأجر
بالترقية العقارية	المستفيـــد
المدير العـــــام	السيد(ة) (الآنسة)...
السيد (ة) (الآنسة) ...	

ملحق رقم [05]

نموذج عقد الإيجار

بين.. (الهوية الصحيحة للمالك) المسمى فيما يأتي المؤجر و .... (هوية المكتري) المسمى فيما يأتي المستأجر.

المادة الأولى : يؤجر المؤجر للمستأجر، حسب الشروط المنصوص عليها في هذا العقد، الملك المسمى:.........................(تعيين الملك المؤجر ووصفه وتركيبه وموقعه وملاحقه إن اقتضى الأمر).

والكل مطابق لحالة الأماكن المعاينة حضوريا والواردة في الملحق المرفق بهذا العقد.

المادة 2 : مدة العقد.

اتفق على التأجير المقصود بهذا العقـد مدة .... وتبتـدئ هذه المدة

من تاريخ ....

(ويمكن تجديد هذه المدة وفقا للشروط والكيفيات التي تتفق عليها الأطراف).

المادة 3 : ثمن الإيجار.

اتفق على هذا التأجير بمقابل إيجار ثمنه .... (بالحروف والأرقام).

ويستحق ثمن الإيجار .... (النص على دورية الدفع) من المستأجر مقابل وصل مخالصة يسلمه له المؤجر.

(تعيين شروط مراجعة ثمن الإيجار وكيفيات ذلك إن اقتضى الأمر).

المادة 4 : الأعباء.

اتفق الطرفان، دون المساس بأعباء الصيانة والترميم التي يتحملها كل من الطرفين طبقا لأحكام القانون المدني في هذا الميدان، على ما يأتي:

1/ يتحمل المستأجر .... (تعيين بدقة العناصر المعنية).

تابع ملحق رقم [05]

2/ يتحمل شروط المؤجر .... (تبيين بدقة العناصر المعينة).

المادة 5 : الضمانات.

يدفع المستأجر مبلغا قدره .... دج عند التوقيع مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة « إيداع الكفالة » يسلمه له المؤجر وذلك ضمانا لحسن استعمال الملك المؤجر طبقا لوثيقة حالة الأماكن المحررة وقت الشروع في الحيازة.

ويرد مبلغ هذه الكفالة للمستأجر المغادر بناء على حالة الأماكن المعاينة حضوريا وبعد خصم المصاريف المقدرة للترميم والإصلاح المحتملين.

التزامات الطرفين المتعاقدين

المادة 6 : التزامات المستأجر.

يلتزم المستأجر بما يلي:

– شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه،

– دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه ودفع مبالغ الأعباء الواقعة على عاتقه،
– عدم تحويل المحلات والتجهيزات المؤجرة دون موافقة المؤجر كتابيا،

– السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن المؤجرة العقارية نفسها وكذلك الأشغال اللازمة لإبقاء المحلات والأجهزة المؤجرة على حالتها،

– التكفل بالصيانة العادية للأماكن المؤجرة والتجهيزات والتركيبات التي ينتفع بها،

– إخلاء الأماكن المؤجرة عند انتهاء الأجل المتفق عليه في هذا العقد طبقا لأحكام المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 93–03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 وذلك دون إعذار ولا إخطار سابق من المؤجر،

– جميع الالتزامات الأخرى التي يتفق الطرفان عليها.

تابع ملحق رقم [05]

المادة 7 : التزامات المؤجر.

يجب على المؤجر أن يقوم بما يأتي:

- تسليم المستأجر الملك المؤجر وملحقاته المحتملة في حالة صالحة للسكن والتجهيزات والتركيبات في حالة صالحة للاستعمال،

- صيانة المحلات بإبقائها في حالة صالحة للاستعمال المنصوص عليه في العقد والقيام بجميع الترميمات التي يتحملها صراحة المستأجر.

- الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعا ارتياحيا،
- جميع الالتزامات الأخرى التي يتفق الطرفان عليها.

المادة 8 : يلتزم المستأجر احترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة.

ويقدم المؤجر في شكل وثيقة ملحقة بالعقد للمستأجر خلاصة النظام المتعلق بالتمتع بالأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وكذلك الحصة التي عن كل صنف من أصناف الأعباء.

انفصام العلاقات بين المؤجر والمستأجر

المادة 9 : يحتفظ المؤجر بحق فسخ هذا العقد بسبب ما يأتي:

- عدم دفع .... شهر من الإيجار،

- عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر،

- عدم احترام المستأجر أي التزام فرضه عليه هذا العقد،

- أسباب فسخ أخرى يحتمل أن يتفق الطرفان عليها.

تابع ملحق رقم [05]

المادة 10 : الفسخ الذي يبادر به المستأجر.

يمكن المستأجر أن يفسخ العقد بسبب ما يأتي:

- تغيير مكان الإقامة،
- أي سبب آخر شخصي وعائلي.

ويلتزم في هذه الحالة أن يخطر المؤجر في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ.

وعلى المستأجر أن يشعر المؤجر بنيته في الفسخ برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام.

المادة 11 : عملا بأحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، يخضع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة.

حرر بـــ .... في : ....

توقيع المؤجر **توقيع المستأجر**

ملحق رقم [06]

الجمهـــوريـــة الجـــزائريـــة الديمقراطية الشـــعبـية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية الجزائر في 16 أوت 1995

المديرية العامة

للأملاك الوطنية

مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية

رقم : **04001** وم / م ع أ و ع / م ع .

مـــذكــــــــــــرة

إلى السادة مديري الحفظ العقاري

(كل الولايات)

بالتبليغ إلى السادة المفتشين الجهويين لأملاك

الدولة والحفظ العقاري

للسادة مديري أملاك الدولة

(كل الولايات)

الموضوع : تطبيق التعليمات الموجهة للمحافظين العقاريين المحتواة في النشور الوزاري رقم / 447 و م م /95 المؤرخ في 07 ماي 1995 المتعلق باستعمال الأراضي العمومية من أجل إنجاز مشاريع البناء والتعمير أو الإستثمار

لقد طرحت على الإدارة المركزية عدة تساؤلات تتعلق بمحتوى المنشور الوزاري رقم / 447 / و م م / 95 المؤرخ في 07 ماي 1995 المتعلق باستعمال الأراضي العمومية من أجل إنجاز مشاريع البناء والتعمير أو الإستثمار

وفي هذا الصدد يشرفني ان ألفت انتباهكم إلى أن المنشور الوزاري المشار إليه أعلاه قد عالج موضوعيين إثنين :

الأول – إستعرض فيه النتائج السلبية التي لوحظت من جراء تمليك الأراضي التابعة للدولة والبلدية لصالح المرقيين العقاريين والمستثمرين قبل إنجازهم للمشاريع المقررة ، ومن أجل تفادي هذه النقائص

تابع ملحق رقم [06]

تم تبني فكرة منح إمتياز على الأرضي التابعة للدولة لصالح المرقيين العقاريين والمستثمريين ولا يتم التنازل لهم عن حق الملكية إلا بعد إنجازهم للمشاريع المقررة. أي (عوض فكرة إدراج الشرط الفاسخ في عقد الملكية بفكرة منح حق إمتياز قد يتحول إلى حق إنجاز المشروع). وهذا ما ترسخ من خلال أحكام المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 23- 12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 والمتعلق بترقية إستثمار والمادة 17 من المرسوم التشريعي رقم 93- 18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية 1994 وكذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم 94 -322 .

المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح حق إمتياز أرضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الأستثمار . على هذا الأساس فإن القرار الإداري المتعلق بمنح إمتياز على ارضي أملاك الدولة كما هو مبين في المنشور الوزاري رقم 1395 / م ع أ و ، المؤرخ في 01 أفريل 1995 والخاضع للإشهار في المحافظة العقارية لا يمنح المستفيد منه إلا حق الإنتفاع ويمنعه من كل تصرف ناقل للملكية

الثاني – تناول فيه التصرفات التي يقوم بها أعضاء التعاونيات العقارية المستفيدين من قطعة أرضية تعود أصل ملكيتها للدولة أو للبلدية ، قبل إنجازهم للسكنات التي من أجلها اسست التعاونية العقارية ومن ثم منع عليهم إجراء كل التصرفات الناقلة للملكية ما لم يثبتوا إنجازهم للبناء إسنادا لشهادة المطابقة المنصوص عليها في المادة 56 من القانون رقم 90- 29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 91 – 176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم ، وتسليم ذلك.

ويجدر التنبيه إلى أن المنشور الوزاري المعني لم يأت إلا ليذكر بالأحكام القانونية المنصوص عليها في الأمر رقم 76 – 92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1996 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري

هذا ويجدر الإشارة إلى أن قيام التعاونية العقارية بتسليم عقود توثيقية فردية لصالح أعضائها أمر مسموح به ، إذ أن دلك أنما يهدف فقط للحصول على رخصة للبناء والإستفادة من القروض لتمويل بناء السكن.

وعليه فإنه يتعين مراعاة ما جاء في هذه المذكرة ، وموافاة الإدارة المركزية بالصعوبات التي قد تتعرض تنفيذها .

المدير العام للأملاك الوطنية

إمضاء :.........................

[07] ملحق رقم

MODELE DE PROCES-VERBAL DE PRISE DE POSSESSION

PROCES-VERBAL

DE PRISE DE POSSESSION

D'UN BIEN IMMOBILIER ACQUIS DANS LE CADRE D'UN CONTRAT DE VENTE SUR PLANS

Ce jour, ... (Porter la date d'établissement de ce document) . . . . ,

Par devant Me (Porter le nom de l'étude notariale par devant laquelle est établi le présent document et qui doit être la même que celle qui a établi le contrat de vente sur plans) . . . .,

Ont comparu :

1°) Le promoteur immobilier . . . ., par abréviation . . . . dont le siège est situé à . . . . , représentée par . . . ., agissant en qualité de . . . . et ayant tous pouvoirs pour agir en ce sens, ci-après désigné "le vendeur", d'une part,

2°) . . . . (identification précise de l'acquéreur) . . . . ci-après désigné "l'acquéreur" d'autre part,

3°) . . . . (organisme prêteur, le cas échéant) . . . . d'une troisième part,

Lesquels ont requis le notaire soussigné de procéder à la rédaction du présent procès-verbal de prise possession, établi en complément au contrat de vente sur plans établi en la même étude notariale, le . . . ., enregistré à la conservation foncière le . . . .sous le n° . . . . . . et portant sur :

- Description de l'ensemble immobilier:

  Consistance:

  ....

  ....

  Localisation:

  ....

  ....

- Description exacte de l'immeuble :

  1°) A titre privatif:

  ....………..

  ....………..

  ....………..

  ....………..

  ....………..

Le dit bien comporte, à titre accessoire, les équipements particuliers suivants:

  ....………..

  ....………..

  ....………..

  2°) En copropriété:

L'ensemble des parties communes attachées de droit à l'immeuble vendu, représentant les .... tantièmes dans la copropriété.

L'ensemble ainsi vendu forme le lot n° ..... de l'é tat descriptif de division publié auprès de la conservation foncière de .... sous le volume .... N° ...., en date du ......……..........

Le tout, conforme:

au dossier technique de promotion et d'exécution

au certificat de conformité délivré par …………………………………….. en date du …………… déposé auprès du notaire soussigné,
au descriptif de division de copropriété
au règlement de copropriété
Déposés auprès du notaire soussigné par le promoteur et sur la base duquel ont été effectués et achevés les travaux.
Ceci exposé, le notaire soussigné est passé à la rédaction du procès-verbal de prise de possession établi conformément aux déclarations des comparants.

1/ Le vendeur et l'acquéreur déclarent ensemble avoir visité conjointement le . . . . (Jour, mois, an). . Le bien immeuble ci-dessus défini en vue de sa prise de possession par l'acquéreur.

2/ L'acquéreur déclare:

- avoir pris connaissance du bien sus indiqué et déclare expressément accepter le bien visité en l'état où il est, sous condition des réserves suivantes:

. . . .
. . . .
. . . .
. . . .

- adhérer, sans réserves, à l'ensemble des règles et conditions régissant la copropriété.

3/ Comparant à son tour, le vendeur déclare:

- avoir pris acte des réserves émises pat l'acquéreur et s'engage à les lever dans un délais de . . . .
- avoir remis à l'acquéreur :

les clefs du bien cédé à l'issue de la visite sus mentionnée :
les documents suivants:

le plan du bien cédé
l'attestation décennale
le descriptif de division de la copropriété,
le règlement de copropriété
le certificat de conformité

4/ Comparant de nouveau, l'acquéreur:

déclare prendre acte des engagements du vendeur pour la levée de ses réserves ;
confirme avoir reçu les documents et les clefs mentionnés par le vendeur
remet au vendeur le montant du dernier versement prévu au contrat de (rvente sur plans, à savoir .. . .

5/ Avant de clore, le notaire soussigné a donné lecture aux deux parties :

des dispositions de l'article 14 du décret législatif n° 93-03 relatif à l'activité immobilière
du présent procès-verbal

DONT ACTE

Fait en l'étude du notaire soussigné,
Les jours, mois et ans que dessus,
Et, après lecture et interprétation, les parties ont signé avec les témoins et le notaire.

الفهرس